



ОТЧЕТ № к-5113-1

об оценке квартиры

**Адрес: Нижегородская область, г.Нижний
Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5,
кв.12**

Дата определения стоимости: 19.07.2020

Заказчик: Фролова Елена Владимировна

Заемщик: Фролова Елена Владимировна

Исполнитель: ООО Гороценка

Дата составления: 19.07.2020

Нижний Новгород • 2020



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	59
6.1	Основные этапы процесса оценки	59
6.2	Основные понятия и терминология.....	59
6.3	Выбор подходов к оценке.....	60
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 62	
7.1	Выбор объектов-аналогов	62
7.2	Обоснование корректировок.....	64
7.3	Выявление стоимости оцениваемого объекта недвижимости	72
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	81
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	82
12	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	83
13	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	92
14	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	99

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 90,60 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5, кв.12
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 90,60 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5, кв.12 Кадастровый/условный номер: 52:18:0060210:4041
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛАН РАЗВОРОТ ПАСПОРТА См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: выписка из ЕГРН, 52:18:0060210:4041-52/125/2020-1 от 20.02.2020
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей ипотечной сделки
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	19.07.2020
Период проведения оценки	С 19.07.2020 по 19.07.2020
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Параметр	Значение
	Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "РПОО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО Гороценка, ИНН 5257058795, ОГРН 1025202397318 от 24.02.2011
Место нахождения Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, Бульвар Мира, д.12, офис 102
Почтовый адрес Исполнителя	603086, г. Нижний Новгород, Бульвар Мира, д.12, офис 102
Банковские реквизиты Исполнителя	ПАО «АКБ САРОВБИЗНЕСБАНК» г. Саров р/с40702810214200000108 к/с30101810200000000721 БИК 042202718
Контактная информация	Тел./факс 89108859667, email: contact@gorocenka-nn.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/1628586775, выдан СПАО "РЕКО-Гарантия", страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 19.11.2019, срок действия: с 29.11.2019 по 28.11.2020.
Оценщик	Барышева Евгения Владимировна Почтовый адрес: г.Нижний Новгород, Мещерский бульвар, дом 11, кв.118 Трудовой договор: № 09/08 от 08.12.2008 E-mail: contact@gorocenka-nn.ru Номер контактного телефона: 8-910-885-9667
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года Дата начала стажа деятельности в оценке: 16.08.2002
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №008997-1 от 04.04.2018 года Дата выдачи аттестата: -
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "РОО", дата вступления 03.01.2008, дата выдачи св-ва 16.02.2018, номер в реестре СРО 002616
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "РЕКО-ГАРАНТИЯ", страховой полис №922/1739338789, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 10.06.2020, срок действия полиса: с 29.06.2020 по 28.06.2021
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Фролова Елена Владимировна
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 2204, номер 521084, выдан 28.06.2005 Управлением внутренних дел Советского района города Нижнего Новгорода. Адрес регистрации: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Надежды Сусловой, дом 18, кв.103

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 90,60 кв. м), расположенное по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5, кв.12
Адрес по ФИАС	г Нижний Новгород, ул Родионова, д 197 к 5, кв 12
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог
Правообладатели оцениваемого имущества	Ретина Анна Михайловна
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Дата осмотра	19.07.2020
Дата оценки	19.07.2020
Период проведения оценки	С 19.07.2020 по 19.07.2020
Основание для проведения оценки	Договор № к-5113-1 от 19.07.2020
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 6 507 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	6 507 000 (шесть миллионов пятьсот семь тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	5 420 000 (пять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

Оценщик

директор

Барышева Евгения Владимировна

Барышева Евгения Владимировна

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 6-м этаже дома по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5, кв.12, кадастровый/условный номер 52:18:0060210:4041.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки Скверы Водоем	Есть Нет Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа Детский сад Отделение банка Предприятия службы быта Торговые предприятия Аптека Поликлиника	Есть Есть Есть Есть Есть Есть Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Жилые дома, детские сады, школы, магазины шаговой доступности и др.	
Экологическая обстановка	Благоприятная (www.economy.gov.ru ; www.akm.ru/rus/default.stm)	
Престижность района	Высокая («Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год»)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее, зеленые насаждения, детская площадка	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2019
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Запланирован капитальный ремонт\реконструкция здания	Нет
Планируется снос здания	Нет, https://www.reformagkh.ru/
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-

Описание здания, подъезда		
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Физический износ дома, %	1 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	многоквартирный дом	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	16	
Материал стен	Блок	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	

Описание Объекта оценки		
Этаж расположения	6	
Количество квартир на этаже	3	
Тип планировки	Фиксированный	
Количество комнат	3	
Площадь Объекта оценки, кв. м	90,60 (согласно документам БТИ)	
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	95,40 (согласно документам БТИ)	
Площадь летних помещений, кв. м	4,80 (согласно документам БТИ)	
Жилая площадь, кв. м	52,20 (согласно документам БТИ)	
Площадь кухни, кв. м	15,40 (согласно документам БТИ)	
Наличие балкона/лоджии	две лоджии (согласно документам БТИ)	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	38,40	
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)	
Вид из окна	Во двор и на улицу	
Высота потолков, м	2,65	
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены	
Видимые дефекты отделки	Нет	

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	

Инженерное оборудование дома		
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке электрическая	
Сантехника/состояние	Имеется возможность подключения сантехнического оборудования/не установлена	
Обустройство кухни	не установлена	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Есть
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки		
Конструктивные элементы	Описание	
Полы	под чистовую отделку	
Потолок	под чистовую отделку	
Стены	под чистовую отделку	
Окна	пластиковые	
Входная дверь / внутренние двери	металлическая / не установлены	
Общее состояние	Под чистовую отделку	
Необходимые ремонтные работы	да: проведение отделочных работ	

Юридический статус, согласно представленной документации		
Вид права	Ретина Анна Михайловна, Право собственности, дата получения права: 30.12.2019	
Обременения	Не зарегистрировано	
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда	

Описание планировки Объекта оценки		
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ	

Описание планировки Объекта оценки

Поэтажный план (по документам БТИ)



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

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

где: EA — NL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((\text{YO} - \text{YB}) / 2 + \text{YA} - \text{YO}) * 100 / \text{NL}$$

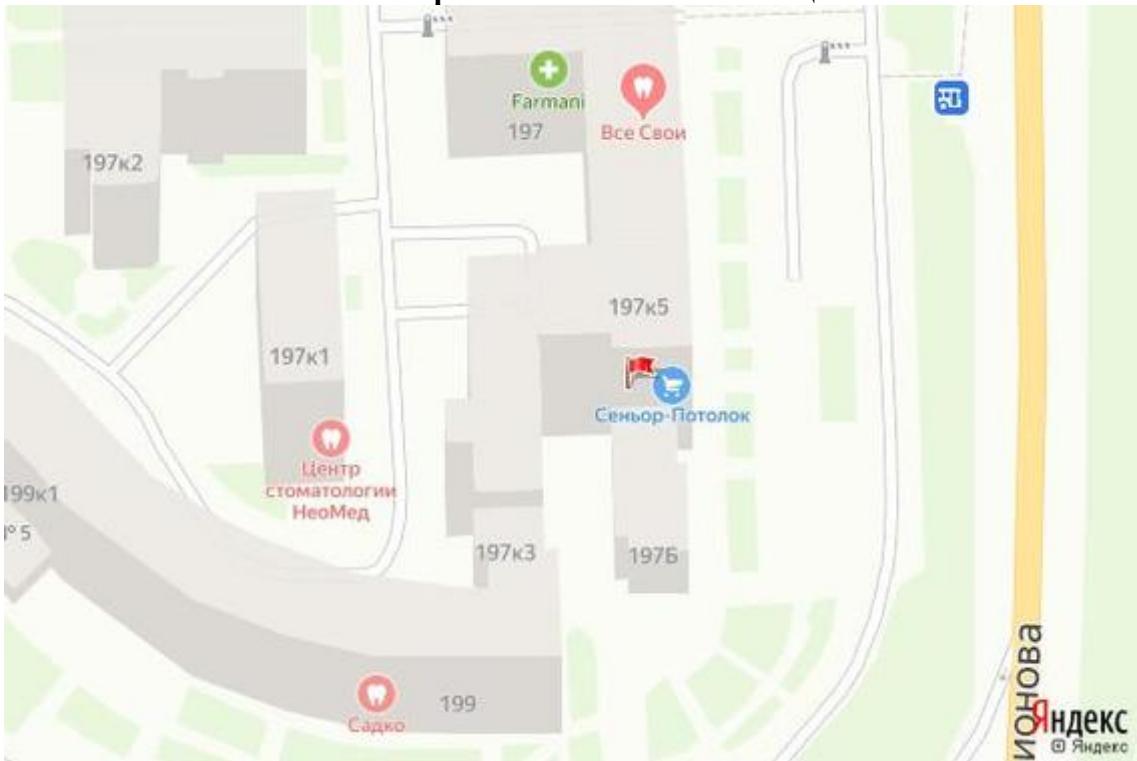
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	149	1	1%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет окруженно 1%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Нижегородская обл, Нижний Новгород, Родионова ул, 197 к 5, кв 12	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. ЖИЛОЙ ДОМ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНА
ОЦЕНИВАЕМАЯ КВАРТИРА



2. АДРЕСНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ



3. ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ



4. ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ



5. ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ



6. ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ



7. ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ



8. ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ



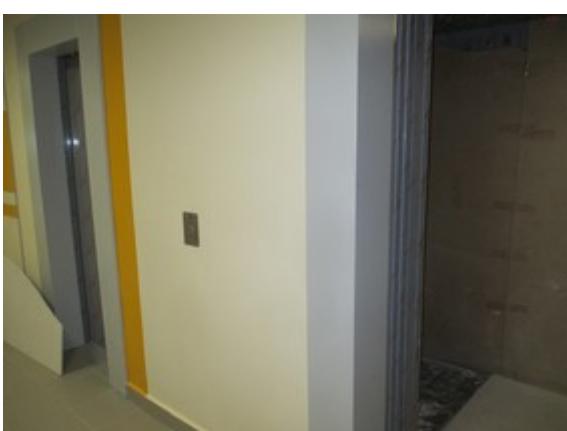
9. ВХОД В ПОДЪЕЗД



10. ЛИФТЫ



11. ЛИФТЫ



12. ВХОДНАЯ ДВЕРЬ



13. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



14. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



15. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



16. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



17. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



18. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



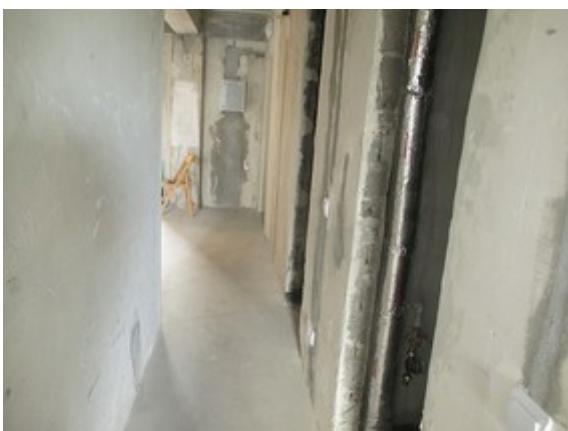
19. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



20. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



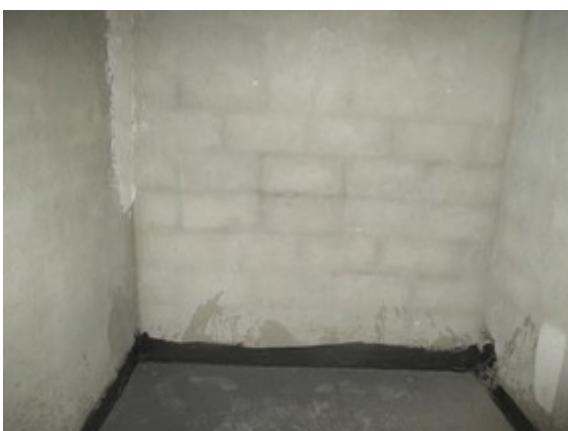
21. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



22. ПРИХОЖАЯ (№1 ПО ПЛАНУ)



23. САНУЗЕЛ (№2 ПО ПЛАНУ)



24. САНУЗЕЛ (№3 ПО ПЛАНУ)



25. САНУЗЕЛ (№3 ПО ПЛАНУ)



26. КУХНЯ (№4 ПО ПЛАНУ)



27. КУХНЯ (№4 ПО ПЛАНУ)



28. КУХНЯ (№4 ПО ПЛАНУ)



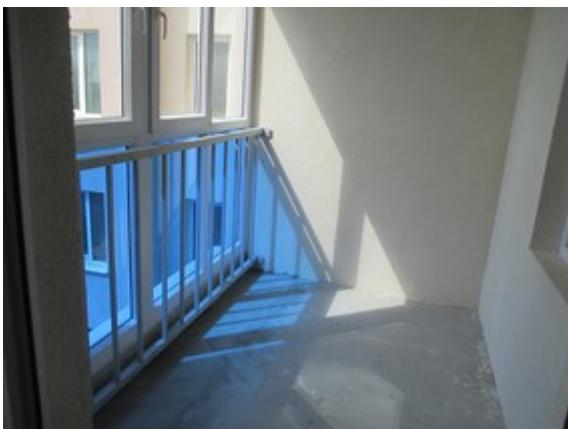
29. КУХНЯ (№4 ПО ПЛАНУ)



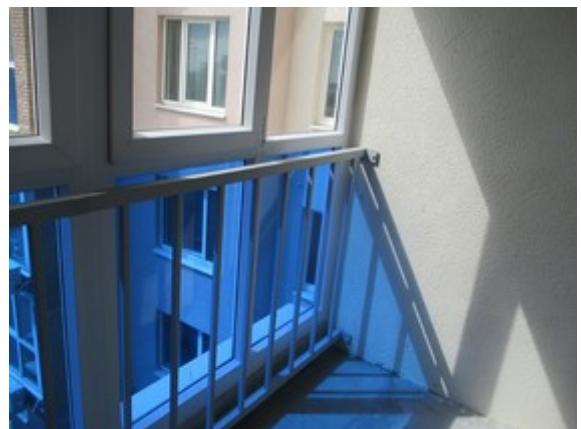
30. КУХНЯ (№4 ПО ПЛАНУ)



31. ЛОДЖИЯ (№8 ПО ПЛАНУ)



32. ЛОДЖИЯ (№8 ПО ПЛАНУ)



33. ЛОДЖИЯ (№8 ПО ПЛАНУ)



34. ЛОДЖИЯ (№8 ПО ПЛАНУ), ВИД ИЗ ОКНА



35. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№5 ПО ПЛАНУ)



36. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№5 ПО ПЛАНУ)



37. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№5 ПО ПЛАНУ)



38. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№5 ПО ПЛАНУ)



39. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№6 ПО ПЛАНУ)



40. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№6 ПО ПЛАНУ)



41. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№6 ПО ПЛАНУ)



42. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№7 ПО ПЛАНУ)



43. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№7 ПО ПЛАНУ)



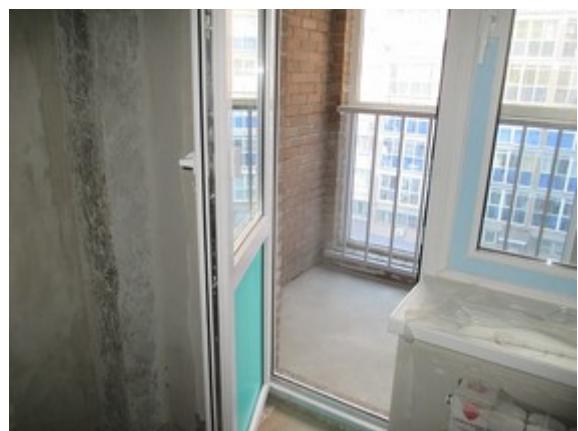
44. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№7 ПО ПЛАНУ)



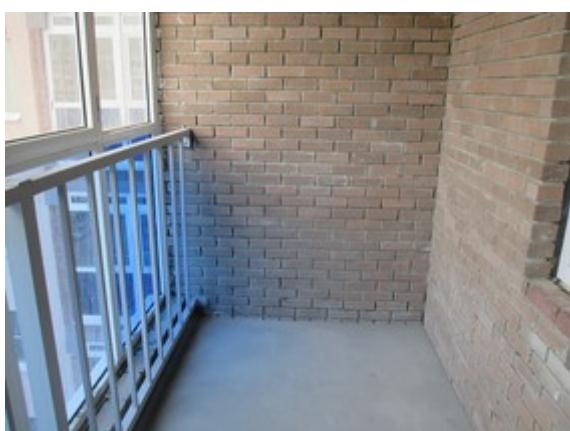
45. ЖИЛАЯ КОМНАТА (№7 ПО ПЛАНУ)



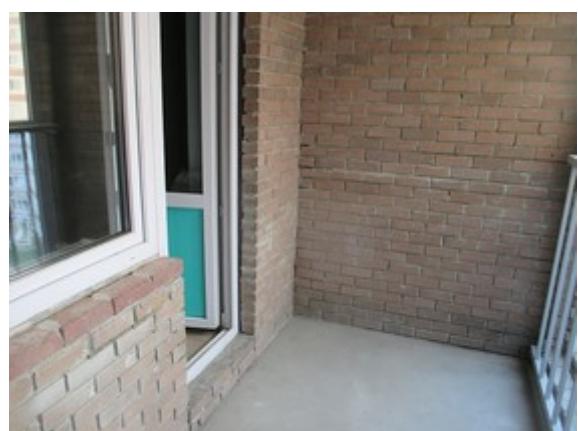
46. ЛОДЖИЯ (№9 ПО ПЛАНУ)



47. ЛОДЖИЯ (№9 ПО ПЛАНУ)



48. ЛОДЖИЯ (№9 ПО ПЛАНУ)



49. ЛОДЖИЯ (№9 ПО ПЛАНУ), ВИД ИЗ ОКНА



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

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

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Нижегородской области.

5. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рисунок 1



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
1кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

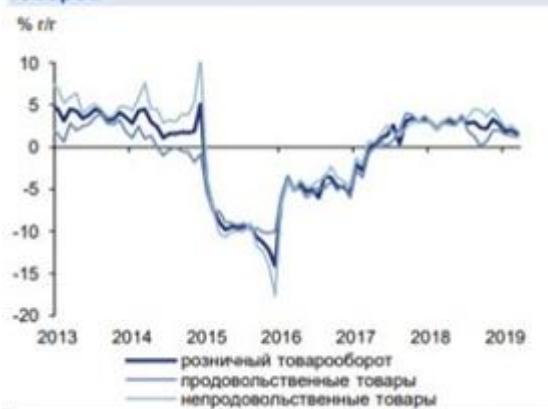
Рисунок 2



В 1кв19 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. После роста на 2,8 % г/г 2 в 4кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1кв19 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

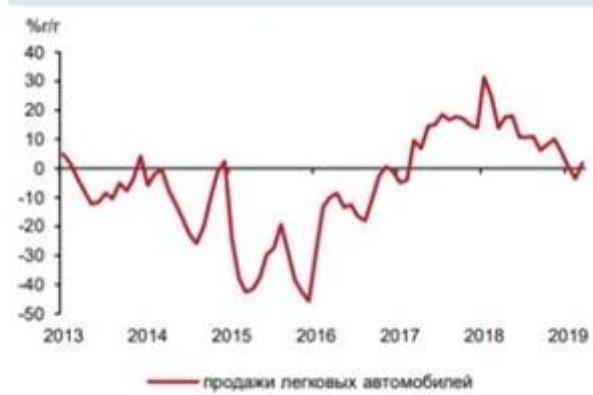
Рисунок 3

Замедление роста было более выраженным в сегменте непродовольственных товаров



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продажи новых легковых автомобилей в 1кв19 упали в годовом выражении



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России.

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв19 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв19 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь–март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

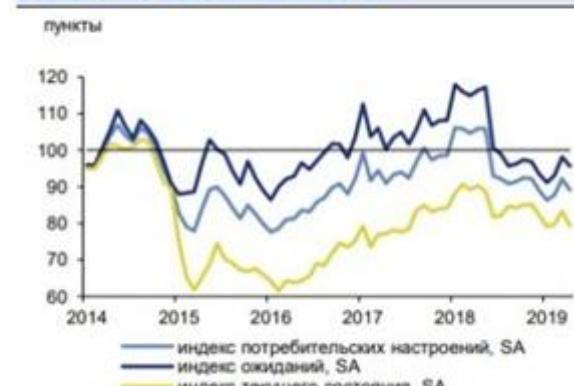
Рисунок 4

Пассажирские авиаперевозки демонстрируют уверенный рост



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

Индекс потребительских настроений постепенно восстанавливается

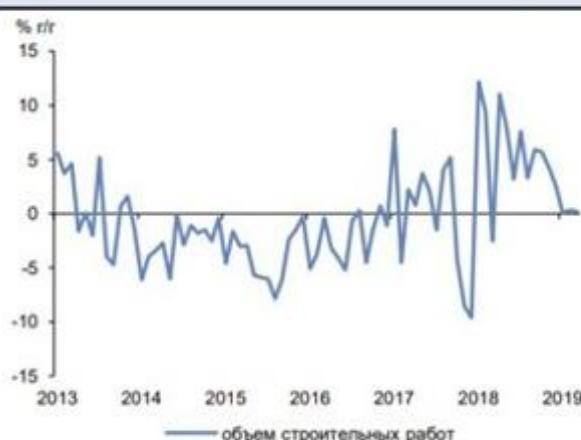


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1кв19. После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование – как российского, так и зарубежного производства – в январе–марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе–марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе–марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4кв18.

Рисунок 5

В строительстве в 1кв19 наблюдалась стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении

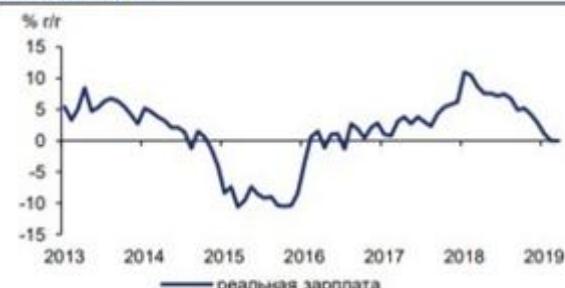


Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

В 1кв19 годовая динамика заработных плат ожидалось замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности. Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношению, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

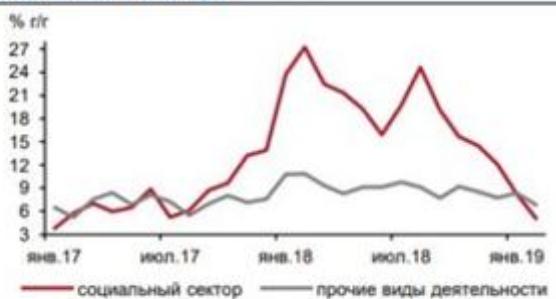
Рисунок 6

Рост заработных плат в 1кв19 ожидалось замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Март 2019 г. – оценка Росстата.

...на фоне нормализации динамики в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19. В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило -410,7 тыс. чел.

SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после оклонулевой динамики в 4кв18. Численность безработных в январе–марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4кв18.

Рисунок 7



По итогам 1кв19 реальные располагаемые доходы населения снизились на 2,3 % г/г после падения на 1,9 % г/г в 4кв18. При оклонулевой динамике в реальном выражении заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке, в реальном выражении сокращались. Кроме того, разница в темпах снижения реальных доходов (на 2,0 % г/г) и реальных располагаемых доходов (на 2,3 % г/г) свидетельствует о продолжении опережающего роста обязательных платежей.

Рисунок 8



В начале 2019 г. сохранялась тенденция к росту кредитных и депозитных ставок в ключевых сегментах банковского рынка. После декабрьского повышения ключевой ставки Банком России в январе–феврале 2019 г. ставки по вкладам населения продолжили рост, который был более выражен в краткосрочном сегменте рынка. Средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года в феврале достигли 6,15 % годовых (+0,53 п.п. к декабрю 2019 года), а ставки на срок более 1 года превысили уровень 7 % впервые с

начала 2017 года (увеличение к декабрю 2019 года составило 0,19 п.п.). Долгосрочные ставки по кредитам населению и нефинансовым организациям также демонстрировали тенденцию к росту (+0,6–0,7 п.п. в феврале по отношению к декабрю прошлого года). В частности, продолжился рост ставок на ипотечном рынке. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте достигла 10,41 % по сравнению с 9,66 % в декабре. В то же время процентные ставки по краткосрочным розничным кредитам продолжили снижение и в феврале обновили исторический минимум (15,54 % годовых).

Рисунок 9



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

Корпоративные депозиты в начале 2019 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам февраля 2019 г. годовые темпы роста депозитов компаний ускорились до 10,8 % г/г (9,1 % г/г в декабре прошлого года) и по-прежнему существенно превышали рост вкладов населения (5,6 % г/г в феврале). Как и в 2018 г., расширение депозитной базы обеспечивалось преимущественно рублевыми депозитами.

Рисунок 10

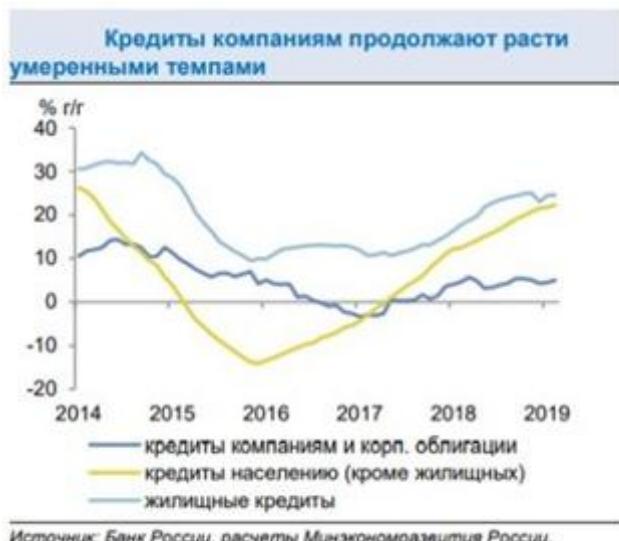


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
Валютная переоценка исключена.

Рост кредитного портфеля ускоряется преимущественно за счет розничного сегмента. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации в феврале увеличилась на 5,0 % г/г после 4,5 % г/г в январе и 4,3 % в целом за 2018 год. В структуре корпоративного кредитного портфеля рублевая задолженность начиная с декабря росла темпом выше 12 % г/г при сопоставимых темпах сокращения валютных кредитов.

Рисунок 11



Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016–2017 гг. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Рисунок 12

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04.16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек/дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	68,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек/дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» НИУ ВШЭ.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Нижегородская область) на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (http://nizhstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/nizhstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/; <https://nn-invest.com/upload/sovet-po-strategii-razvitiya/Strategy2035.pdf>)

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июнь 2019 г.	Июнь 2019 г. в % к июню 2018 г.	Иполугодие 2019 г.	Иполугодие 2019 г. в % к Иполугодию	Справочно Иполугодие в % 2018 г.
--	-----------------	--	-----------------------	---	---

				2018 г.	In полугодию 2017 г.
Индекс промышленного производства1)		108,5		105,2	103,4
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	5108,3	105,2	22747,2	103,2	100,5
Грузооборот транспорта2), тыс. т-км	285330,1	113,3	1596164,7	124,5	135,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	66613,4	98,9	377698,4	100,6	103,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	16194,8	101,6	94582,7	100,4	101,2
Внешнеторговый оборот, млн долларов США3)	654,54)	74,85)	3201,96)	91,67)	148,78)
в том числе:					
экспорт товаров	388,4	76,6	1967,5	93,2	159,7
импорт товаров	266,1	72,3	1234,5	89,0	134,6
Индекс потребительских цен		102,69)		105,2	102,99)
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг10)		99,59)		104,8	104,19)
Среднемесячная начисленная заработка одного работника11):					
номинальная,	35354,54)	106,05)	33921,16)	106,37)	109,18)

рублей					
реальная		100,55)		100,97)	105,88)
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	7,6	116,8			
<p>1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</p> <p>2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.</p> <p>3) По данным Приволжского таможенного управления.</p> <p>4) Данные за май 2019 г.</p> <p>5) Май 2019 г.</p>					

	<p>в % к маю 2018 г.</p>
	<p>6) Данные за январь-май 2019 г.</p>
	<p>7) Январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г.</p>
	<p>8) Январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г.</p>
	<p>9) Данные на конец периода за июнь 2019 г. и июнь 2018 г. в % к декабрю 2018 г. и декабрю 2017 г. соотвествен но.</p>
10)	<p>Промышленные товары по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений», предназначенные для реализации на внутристороннем рынке.</p>
11)	<p>Предварительн</p>

ые данные.

Индекс промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,5%, в январе-июне 2019 г. – 105,2%. (Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года).

Производство сельскохозяйственной продукции. Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5108,3 млн рублей, в I полугодии 2019 г. – 22747,2 млн рублей или 103,2% к I полугодию 2018 г.

Растениеводство. Под урожай 2019 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерновые и зернобобовые культуры посажены на площади 573,1 тыс. гектаров, сахарная свёкла – на 13,9 тыс., картофель – на 35,5 тыс., овощи – на 6,1 тыс. гектаров.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 14518,8 млн рублей, или 103,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии – 71012,6 млн рублей, или 120,0%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млн рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2018г.			
январь	5322,4	85,3	24,5
февраль	5586,5	81,1	104,9
март	8959,7	70,1	159,9
Iквартал	19868,6	76,7	39,6
апрель	10404,5	94,7	116,6
май	11668,6	97,8	113,6
июнь	12572,0	89,7	108,5
IIквартал	34645,1	93,8	176,8
Iполугодие	54513,7	86,8	
июль	12672,8	63,3	99,7
август	11715,9	66,6	92,3
сентябрь	14695,1	87,6	124,4
IIIквартал	39083,8	71,8	112,1
январь-сентябрь	93597,5	79,8	

октябрь	11546,6	78,8	77,7
ноябрь	15826,9	112,0	135,5
декабрь	22583,1	100,2	140,9
IV квартал	49956,6	97,2	123,8
январь-декабрь	143554,1	85,0	
2019г.1)			
январь	4419,9	79,2	19,3
февраль	8594,3	145,2	192,3
март	12637,6	132,0	145,4
Iквартал	25651,8	121,6	49,5
апрель	17569,6	156,4	138,0
май	13272,3	103,2	74,9
июнь	14518,8	103,2	108,5
IIквартал	45360,7	119,0	172,8
I полугодие	71012,6	120,0	
<i>1) Объем работ по виду деятельности «Строительство» за предыдущий месяц показан по уточненным данным. В отдельных случаях незначительные расхождения между итогом и суммой слагаемых объясняется округлением данных.</i>			

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Тысяч квадратных метров	B % к	
		соответствующему периоду	предыдущему периоду
		предыдущего года	

2018г.			
январь	147,1	542,1	56,4
февраль	50,1	65,0	34,0
март	58,0	43,0	115,8
I квартал	255,2	106,8	53,8
апрель	110,2	154,6	190,0
май	59,9	65,3	54,4
июнь	116,4	99,7	194,3
II квартал	286,5	102,4	112,3
I полугодие	541,7	104,4	
июль	81,7	139,3	70,2
август	106,3	91,4	130,1
сентябрь	134,1	95,7	126,2
III квартал	322,1	102,2	112,4
январь-сентябрь	863,7	103,6	
октябрь	112,5	108,8	83,8
ноябрь	76,2	69,2	67,7
декабрь	298,7	114,6	392,2
IV квартал	487,4	102,8	151,3
год	1351,1	103,3	
2019г.			
январь	171,1	116,3	57,3
февраль	85,0	169,7	49,6
март	111,6	192,5	131,4
I квартал	367,7	144,1	75,4
апрель	79,5	72,2	71,2
май	64,1	107,0	80,6
июнь	138,6	119,1	216,4
II квартал	282,2	98,5	76,7
I полугодие	649,9	120,0	
<i>В отдельных случаях незначительные расхождения между итогом и суммой слагаемых объясняются округлением данных.</i>			

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 66,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 98,9% к июню 2018 г., в январе-июне 2019 г. – 377,7 млрд рублей и 100,6% к соответствующему периоду 2018 г.

СРЕДНИЕ ТАРИФЫ НА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

в июне 2019 г.

Виды жилищно-коммунальных услуг	Рублей	B % к	декабрю 2018 г.
		предыдущему месяцу	
Оплата жилья (содержание, ремонт и наем) в домах государственного и муниципального жилищных фондов, 1 кв. м общей площади1)	33,63	100,4	103,3
Содержание, ремонт жилья для граждан-собственников жилья, 1 кв. м общей площади2)	24,92	100,5	101,3
Взносы на капитальный ремонт, 1 кв. м общей площади	6,30	100,0	100,0
Услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ, 1 кв. м общей площади3)	27,65	100,0	104,4
Обращение с ТКО, с человека	136,24	100,0	131,6
Отопление (тариф за ТЭ для многоквартирных домов), 1 Гкал	2443,80	100,0	101,7
Водоснабжение холодное с использованием ИПУ, тариф за 1 куб. м	26,29	100,0	101,5
Водоотведение, тариф за 1 куб. м	25,13	100,0	101,2
Водоснабжение горячее с использованием ИПУ, тариф за 1 куб. м	144,44	100,0	101,7
Газ сетевой (для многоквартирных домов со всеми удобствами), месяц с человека4)	93,97	100,0	101,7
Газ сетевой с использованием ИПУ (для многоквартирных домов со всеми удобствами), куб. м	5,71	100,0	101,6
Электроэнергия в квартирах без электроплит за минимальный объем потребления, в расчете за 100 кВт/ч	364,00	100,0	101,7

Электроэнергия в квартирах без электроплит сверх минимального объема потребления, в расчете за 100 кВт/ч	632,00	100,0	101,6
Электроэнергия в квартирах с электроплитами за минимальный объем потребления, в расчете за 100 кВт/ч	262,00	100,0	101,6
Электроэнергия в квартирах с электроплитами сверх минимального объема потребления, в расчете за 100 кВт/ч	448,00	100,0	100,0
<i>1) Приводится средневзвешенный тариф по всем категориям благоустроенного жилья без учета платы за вывоз ТКО.</i>			
<i>2) Приводится средневзвешенный тариф по всем категориям благоустроенного жилья без учета платы за вывоз ТКО, без учета взносов на капитальный ремонт.</i>			
<i>3) Приводится средневзвешенный тариф по благоустроенному жилью без учета платы за вывоз ТКО, без учета взносов на капитальный ремонт.</i>			
<i>4) Приводится средневзвешенный тариф с учетом тарифа в квартирах с горячим водоснабжением и квартирах, оборудованных проточным водонагревателем (колонкой).</i>			

Кредиторская задолженность на конец мая 2019 г. составила 1176,2 млрд рублей, из неё просроченная – 54,2 млрд рублей, или 4,6% общей суммы кредиторской задолженности (на конец мая 2018 г. – 4,8%, на конец апреля 2019 г. – 4,8%).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработка в мае 2019 г. составила 35354,5 рубля и по сравнению с маев 2018 г. выросла на 6,0 %, в январе-мае – 33921,1 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2019 г. отсутствует. Из общей суммы просроченной задолженности 10889 тыс. рублей (84,2%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2017 г., 1554 тыс. рублей (12,0%) – на задолженность, образовавшуюся в 2018 г.

С января 2017 г. проводится выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017 г. – в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования **численность рабочей силы** в июне 2019 г. составила 1755,1 тыс. человек, в их числе 1685,3 тыс. человек (96,0%) были заняты в экономике и 69,8 тыс. человек (4,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В мае 2019 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 785,5 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 31,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в мае 2019 г. составило 817,1 тысячи.

Индекс потребительских цен в июне 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 99,2%, на непродовольственные товары – 100,1%, на услуги – 100,4%. За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,6% (за аналогичный период прошлого года – 102,9%).

Итог. Нижегородская область входит в двадцатку крупнейших регионов России (14 место в РФ) по объему ВПР. Однако, показатель ВПР в расчете на душу населения (363,3 тыс. рублей) за тот же период на четверть ниже среднероссийского уровня (472,2 тыс. рублей). По сравнению с регионами-бенчмарками отставание составляет 27,3% от Республики Татарстан и 8,7% от Самарской областей.

По объему экспорта Нижегородская область занимает 20 место в России, среди регионов с сопоставимой по масштабам экономикой (первые пятнадцать по величине ВПР) – последнее место. В настоящее время общий объем экспорта составляет только 13% от объема отгруженной обрабатывающими предприятиями продукции.

Сохраняется зависимость экономики региона от импорта оборудования (как и в целом по России). Машиностроительная продукция является основной составляющей импорта в Нижегородскую область – ее доля составляет 37,1% (по РФ – 45,6%). Это 35 место в РФ и 7 место среди сопоставимых по масштабам экономики регионов.

6. Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rte.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по

физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних; собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

7. Обзор рынка жилой недвижимости Нижегородской области.

(источник: <http://www.rlt24.com/>; <http://nnovgorod.bezformata.com/listnews/vvod-zhilya-v-nizhegorodskoj-oblasti/74401797/>)

Темп ввода жилья в январе 2019 года в Нижегородской области увеличился на 44,1% по сравнению с январем прошлого года. Об этом сообщает региональное минэкономразвития со ссылкой на Нижегородстат.

В начале 2019 года сдача жилых объектов в регионе выросла на 30%. По мнению экспертов, застройщики всего лишь закрыли свои «долги», поэтому ожидать увеличения площади жилого помещения к концу года не стоит.

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	73 071 руб/м ²	1 129 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	69 619 руб/м ²	1 076 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	66 083 руб/м ²	1 021 \$/м ²
многокомнатные квартиры	66 975 руб/м ²	1 035 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Нижнем Новгороде на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 30 до 200 тыс. руб/м² для Нижнего Новгорода.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Нижнем Новгороде за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
	изменение	средней цены
1 комн. квартира	↓-2.19%	- 1 639 руб.
2 комн. квартира	↓-0.91%	- 641 руб.
3 комн. квартира	↑+0.34%	+ 221 руб.
многокомнатная квартира	↑+0.91%	+ 607 руб.

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	36.9 м ²	2 745 069 руб.	42 424 \$
2 комн. квартира	52.9 м ²	3 796 444 руб.	58 673 \$
3 комн. квартира	72.6 м ²	4 954 380 руб.	76 568 \$
многокомнатная квартира	104.1 м ²	7 377 211 руб.	114 012 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Нижнем Новгороде на вторичном рынке.

Изменение стоимости квартир за неделю, Нижний Новгород

количество комнат	изменение стоимости квартир	
1 комн. квартира	↓-4.40%	- 126 356 руб.
2 комн. квартира	↓-1.56%	- 60 257 руб.
3 комн. квартира	↑+0.85%	+ 41 670 руб.
многокомнатная квартира	↑+1.57%	+ 114 305 руб.

Ниже приведены данные первичного рынка жилой недвижимости г. Нижний Новгород на 06.02.2019 г.:

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	66 411 руб/м ²	1 026 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	62 493 руб/м ²	966 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	68 245 руб/м ²	1 055 \$/м ²
многокомнатные квартиры	72 047 руб/м ²	1 113 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Нижнем Новгороде на первичном рынке недвижимости.

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	39.9 м ²	2 687 839 руб.	41 540 \$
2 комн. квартира	57.9 м ²	3 607 025 руб.	55 745 \$
3 комн. квартира	82.8 м ²	5 849 547 руб.	90 403 \$
многокомнатная квартира	102.1 м ²	7 908 219 руб.	122 219 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Нижнего Новгорода.

8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

АВТОЗАВОДСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Народные стройки	52159-57367
2		49566-52369
3		46148-48677
1	Хрущевки	58699-72755
2		52482-69798
3		48667-62113
1	Брежневки	59688-74728
2		53644-67877
3		49899-63691
1	Гостинки	59547-64281
2		-
3		-
1	Сталинки	55877-59633
2		54353-586931
3		54133-57268
1	Типовые (современные)	62852-88122
2		60387-85933
3		54344-71647
1	Улучшенные	64955-92531
2		58343-90858
3		54644-87477
1	Элитные и повышенной комфортности	66933-92685
2		60378-87899
3		58679-85293
1	Студия	76877-84654

КАНАВИНСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Народные стройки	44936-50142
2		43579-49162
3		41113-46854
1	Хрущевки	61588-77531
2		58955-73486
3		56582-72483
1	Брежневки	57582-63123

2		55189-60478
3		54465-59813
1	Гостинки	62589-69665
2		-
3		-
1	Сталинки	56792-62633
2		54645-61588
3		53624-60856
1	Типовые (современные)	67599-82546
2		64555-79633
3		62572-76523
1	Улучшенные	71731-96522
2		68269-94642
3		62963-87581
1	Элитные и повышенной комфортности	77526-85456
2		70859-74258
3		68599-73687
1	Студия	77821-87565

ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Народные стройки	46852-51795
2		45855-50324
3		43699-49311
1	Хрущевки	58512-65798
2		54788-57623
3		46933-51865
1	Брежневки	62599-685367
2		58697-63588
3		52644-55691
1	Гостинки	62598-67523
2		-
3		-
1	Сталинки	62399-66757
2		52891-60451
3		49852-56423
1	Типовые (современные)	64854-70123

2		64133-69597
3		62563-67823
1	Улучшенные	66978-72388
2		64973-71589
3		60597-68649
1	Элитные и повышенной комфортности	66853-73169
2		66351-72364
3		64899-70561

МОСКОВСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Народные стройки	42577-47658
2		41699-45258
3		39356-42658
1	Хрущевки	64911-72285
2		57487-65985
3		52582-60835
1	Брежневки	63389-73584
2		62845-72866
3		54363-62612
1	Гостинки	67852-75241
2		-
3		-
1	Сталинки	55911-61237
2		54682-57569
3		53679-55582
1	Типовые (современные)	65425-70389
2		61585-64478
3		60542-63357
1	Улучшенные	67894-72585
2		62599-69327
3		58462-63799
1	Элитные и повышенной комфортности	68979-76531
2		67587-74863
3		62599-68311
1	Студия	90654-95877

НИЖЕГОРОДСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА (ЦЕНТР)

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Хрущевки	79856-85324
2		79566-83642
3		69788-74123
1	Брежневки	76894-80579
2		74899-79565
3		73654-76982
1	Сталинки	78521-83522
2		77859-81454
3		74582-77136
1	Типовые (современные)	89521-95648
2		87875-93689
3		81523-87951
1	Улучшенные	836529-87589
2		82595-85469
3		81524-83679
1	Элитные и повышенной комфортности	87596-104566
2		85961-101598
3		84577-95688

НИЖЕГОРОДСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА (ВНЕ ЦЕНТРА)

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Брежневки, хрущевки	72835-83699
2		70585-76912
3		69589-74541
1	Типовые (современные)	74825-82953
2		72599-76131
3		64528-68457
1	Улучшенные	72548-77357
2		71255-73594
3		69586-71258
1	Элитные и повышенной комфортности	74587-79633
2		71589-76854
3		71112-74587

ПРИОКСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Народные стройки	52899-57689
2		51852-55475
3		49582-51264
1	Хрущевки	67522-82953
2		66588-79133
3		65574-64128
1	Брежневки	68912-83845
2		67582-73111
3		62582-66355
1	Сталинки	69722-76932
2		64858-71299
3		62988-64328
1	Типовые (современные)	69785-74582
2		69755-72137
3		64528-68951
1	Улучшенные	71427-76659
2		64527-72689
3		64322-78528
1	Элитные и повышенной комфортности	65854-73699
2		63857-69253
3		57241-62547
1	Студия	86257-97636

СОВЕТСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Народные стройки	62369-67583
2		58628-6477
3		54687-57256
1	Хрущевки	69587-75234
2		64582-67543
3		62558-65458
1	Брежневки	72454-77542
2		64223-67529
3		58647-63599
1	Гостинки	75551-83794
2		-

3		-
1	Сталинки	74246-80159
2		64556-68953
3		63591-67582
1	Типовые (современные)	78526-85364
2		74859-78632
3		68599-72486
1	Улучшенные	75869-84322
2		75258-82158
3		68599-70659
1	Элитные и повышенной комфортности	75848-83575
2		73259-77633
3		72585-77324

СОРМОВСКИЙ РАЙОН ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА

Кол-во комнат	Тип жилья	Диапазон цен за 1 кв. м, руб.
1	Народные стройки	48557-55699
2		46579-54685
3		43652-46852
1	Хрущевки	59162-75732
2		58666-66782
3		55679-59224
1	Брежневки	54585-68637
2		53698-57364
3		52658-57195
1	Гостинки	57869-63345
2		-
3		-
1	Сталинки	54879-58699
2		52633-55287
3		51254-55687
1	Типовые (современные)	62248-76535
2		61284-64553
3		59863-62331
1	Улучшенные	65852-80892
2		62529-75473
3		57689-62456

1	Элитные и повышенной комфортности	67522-90776
2		66834-80658
3		64589-66223

Выводы: в Нижнем Новгороде 9800 многоквартирных домов. Это около 28 миллионов квадратных метров жилья. Вторичный фонд жилья достаточно старый: доля домов, построенных после 1991 года, составляет всего 15%, основная же часть вторички была построена в 1950-1959 гг. (24,6%) и в 1960-1969 гг. (21,4%). Это в основном хрущевки и брежневки. Жилья, построенного в 70-е годы прошлого столетия – 13,5%, оно представлено в основном панельными домами. Понятно, что такая ситуация способствует тому, что покупатели на вторичном рынке проявляют больший интерес к улучшенному и современному жилью, и к реконструированным сталинкам. В кризис стоимость вторичного жилья максимально приблизилась к стоимости первичного жилья, потому что основная доля нижегородских новостроек – эконом-класс. Сегодня средняя стоимость вторичного жилья выше новостройки на 1,3% или на 810 рублей с квадратного метра. Учитывая еще тот факт, что новостройки сдаются с отделкой, они составляют серьезную конкуренцию вторичному жилью. 41% всех предложений вторичного жилья приходится на Автозаводский, Сормовский, Московский районы. Возросло количество предложений и в Сормовском районе, там идет большое строительство, и, люди, улучшая жилищные условия, продают старые квартиры. Этот же процесс наблюдается и в историческом центре города. Почему покупают жилье на вторичном рынке? Причин несколько. Во-первых, не во всех районах города идет строительство нового жилья, а многие не хотят менять привычный уклад жизни. Во-вторых, сделка на вторичном рынке считается менее рискованной, особенно в свете громких скандалов, связанных с обманутыми дольщиками и др. В-третьих, старое жилье – хрущевки, брежневки меньше по площади, и, соответственно, по общей стоимости контракта дешевле.

Низкие доходы тормозят цены

На первичном рынке наблюдается сокращение предложений. Эта тенденция сохранится и в следующем году, так как ряд строительных компаний воздержались от реализации своих проектов. При этом растет себестоимость строительства, материалов, что может привести к росту цен на новостройки. А это в свою очередь, возможно, подтолкнет спрос на вторичное жилье. Центробанк, скорее всего, продолжит в условиях стабильных валютного курса и инфляции снижение ключевой ставки, что приведет к удешевлению кредитов. Но к сколько-нибудь значительному росту цен на вторичное жилье пока препятствуют низкие доходы населения: даже по официальной статистике рост заработной платы отстает от инфляции в 2 раза.

9. Итоги

(источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7)

Рост покупательского спроса прогнозируется только к 2020 году, когда ставки по ипотеке упадут до европейских стандартов. Но скептики уверены, что Россия в ближайшие 10 лет не сможет обеспечить население такими процентами по ипотечным кредитам. Максимально, что позволит себе рынок недвижимости в плане годовой ставке по ипотечному кредитованию, — это ставка 6% в 2020 году.

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в январе 19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за январь 19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В январе 19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в январе 18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в январе 19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов

роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе стал лидером укрепления среди валют стран с формирующими рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в январе 19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

10. Анализ основных ценообразующих факторов. На рынке недвижимости цена зависит от спроса и предложения, которые образуются за счет различных факторов, таких как социальные, экономические, физические. Обозначенные факторы могут изменять цену недвижимости сразу на разных уровнях, а учитываться последовательно, то есть те же самые факторы могут способствовать и увеличению, и снижению стоимости объекта строительства в зависимости от ситуации.

Повышение комфортности проживания населения в жилищном фонде и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию и покупку жилья – это одна из целей государственной политики в области недвижимости. Улучшение жилищного фонда нельзя представить без объективной оценки рынка данной отрасли, мониторинга возникающих позитивных и негативных тенденций.

Число ценообразующих характеристик (элементов сравнения) весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Применительно в оценке жилой недвижимости наиболее значимым ценообразующими характеристиками, влияние которых на цены возможно выявить и численно измерить, являются:

Источник информации – www.giperpn.ru, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

- Месторасположение. В каждом городе можно выделить типовые территориальные зоны. В Нижнем Новгороде самые дорогие районы находятся в историческом центре Нижегородского района. Далее, по стоимости идут квартиры, расположенные в Верхней части города и, наконец, районы Заречной части Нижнего Новгорода.

Десятка самых «дорогих» улиц Нижнего Новгорода по предложениям рынка готового жилья в декабре 2018 выглядела следующим образом:

Улица*	Район	Цена средняя, руб./м ²	Цена min, руб./м ²	Цена max, руб./м ²
Нижегородская ул	Нижегородский (центр)	117 100	56 740	144 990
Почаинская ул	Нижегородский (центр)	105 540	87 220	147 220
Минина ул	Нижегородский (центр)	97 660	70 000	126 510
Семашко ул	Нижегородский (центр)	96 870	67 800	117 970
Сергиевская ул	Нижегородский	95 330	69 840	120 090

	(центр)			
Звездинка ул	Нижегородский (центр)	94 010	69 730	110 390
Малая Ямская ул	Нижегородский (центр)	93 950	64 440	121 570
Студеная ул	Нижегородский (центр)	91 570	64 820	107 500
Максима Горького ул	Нижегородский (центр)	91 310	64 620	140 260
Большая Покровская ул	Нижегородский (центр)	90 990	65 750	121 050

* - приведены только те улицы, количество предложений по которым было достаточным для определения средней цены

А так по итогам декабря 2018 выглядела десятка самых «дешевых» улиц Нижнего Новгорода:

Улица*	Район	Цена средняя, руб./м ²	Цена min, руб./м ²	Цена max, руб./м ²
Знаменская ул	Канавинский	40 120	32 060	51 110
Дачная ул	Ленинский	40 580	34 380	49 000
Вождей Революции ул	Сормовский	40 620	33 060	60 640
Ракетная ул	Канавинский	40 800	35 760	46 670
Павла Орлова ул	Московский	41 540	30 000	50 600
Героя Советского	Автозаводский	41 540	36 400	49 600
Свирская ул	Сормовский	41 570	33 330	53 740
Новикова-Прибоя ул	Ленинский	41 690	31 600	56 960
Рубо ул	Канавинский	42 020	35 330	49 530
Борская ул	Автозаводский	42 050	32 000	51 590

* - приведены только те улицы, количество предложений по которым было достаточным для определения средней цены

• материал стен дома.

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.

объект оценки	аналог стены монолитные	аналог стены кирпичные	аналог стены панельные/блочные
стены монолитные	1,00	1,00	1,03
стены кирпичные	1,00	1,00	1,03
стены панельные/блочные	0,97	0,97	1,00

- **этаж.**

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциального покупателя. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах, последние этажи квартир также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса (в таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры). Корректировка на последний этаж также не вносится в том случае, если в доме есть технический этаж.

объект оценки	аналог первый этаж	аналог средний этаж	аналог последний этаж
первый этаж	1,00	0,95	0,97
средний этаж	1,05	1,00	1,02
последний этаж	1,03	0,98	1,00

кол-во комнат.

- Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера. Таким образом, 1 кв. м в однокомнатной квартире будет дороже 1 кв. м в двухкомнатной квартире и т.п. Элемент сравнения "количество комнат" напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения "общая площадь (фактор масштаба)". Две эти корректировки не используются одновременно

- **общая площадь.**

Цена одного квадратного метра снижается, если увеличивается площадь объекта жилой недвижимости. Приведенное в таблице разделение корректирующих коэффициентов по диапазонам площадей достаточно условно. В случае, если значения площади объекта оценки и объекта аналога относятся к различным диапазонам, но при этом различаются по площади между собой незначительно (или значение площади находится на границе диапазона), то корректировка на фактор масштаба не вводится. Эффект, связанный с масштабом объекта недвижимости, учитывается в том случае, если объект оценки и объект аналог имеют одинаковое количество комнат.

1.
С
та
р
ы
и
ф
он
д.
2.
М
ас
со
во
е
ж
ил
ье
со
ве
тс
ко
й
по
ст

ро йк и							
П ло щад ь, кв. .м	А на ло г						
О бъ ек т оц ен ки		М ен ее 30	30 - 40	40 - 50	50 - 65	65 - 80	Более 80
	M ен ее 30	1, 00	1, 03	1, 08	1, 13	1, 18	1,20
	30 - 40	0, 97	1, 00	1, 05	1, 10	1, 15	1,17
	40 - 50	0, 93	0, 95	1, 00	1, 05	1, 09	1,12
	50 - 65	0, 88	0, 91	0, 95	1, 00	1, 05	1,06
	65 - 80	0, 85	0, 87	0, 91	0, 96	1, 00	1,02
	Бо ле е 80	0, 83	0, 85	0, 90	0, 94	0, 98	1,00

3.
М
ас
со
во
е
со
вр
ем
ен
но
е
ж
ил
ье
.4.
Ж
ил
ье

ПО ВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ							
Площадь, кв.м	Аналог						
Объект оценки	Менее 30	30 - 50	50 - 65	65 - 90	90 - 120	Более 120	
	Менее 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30 - 50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50 - 65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65 - 90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90 - 120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	Более 120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

• площадь кухни.

При выборе жилья размер кухни в большой степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Нижний Новгород	Аналог				
	3-7 кв. м	7-10 кв. м	10-15 кв. м	15-30 кв. м	
	3-7 кв.м	1,00	0,98	0,97	0,96

Объект оценки	7-10 кв.м	1,02	1,00	0,98	0,97
	10-15 кв.м	1,03	1,02	1,00	0,98
	15-30 кв.м	1,04	1,03	1,02	1,00

- **сан.узел.**

Тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения. Корректировка определяется на основании данных www/statrielt.ru.

объект оценки	объект аналог. несколько санузлов	объект аналог. Санузел раздельный	объект аналог. Санузел совмещенный
несколько санузлов	1,00	1,02	1,02
санузел раздельный	0,98	1,00	1,02
санузел совмещенный	0,98	0,98	1,00

- **летние помещения.**

Одним из факторов при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Корректировка составляет 2%.

- **вид из окна.**

Фактор "видовые характеристики" отражает визуальный комфорт квартиры для покупателя. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или на воду. Квартира, из окон которых открывается хороший вид (т.н. "видовые квартиры") не так уж много в сравнении с остальной массой объектов жилой недвижимости. Видовые квартиры отличаются от квартир, расположенных на самых верхних этажах зданий, стоимость видовой квартиры больше и зависит от различных факторов, например, от уровня жилого комплекса или открывающегося вида из окон. Корректировка определяется на основании данных для Нижнего Новгорода, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости-2018». Квартиры, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки" и составляет 7%. Корректировка на вид из окон во двор/на улицу составляет 2%.

- **Местонахождение в пределах города.**

Элемент сравнения - местонахождение в пределах города. При необходимости применения данной корректировки используются типовые зоны (культурный и исторический центр; центры административных районов города, зоны точечной застройки; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки; окраины городов, промзоны). Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости-2018». Квартиры, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки". По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому корректировка в данном разделе не вводится.

- **близость к остановкам общественного транспорта.**

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Данная корректировка составляет 7% (корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости-2018». Квартиры, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки").

- **физическое состояние здания.**

Критерием оценки физического технического состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. На время достижения зданием предельно-допустимого физического износа влияют многие факторы: качество примерянемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность

заселения. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье	Аналог			
	Хорошее	Удовлетворительн.	Неудовлетворит.	
Объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,47
	удовлетворит.	0,86	1,00	1,26
	неудовлетвор.	0,68	0,79	1,00

Корректировка на наличие огороженной территории.

Огороженная территория в домах из классов "Массовое современное жилье" и "Жилье повышенной комфортности" 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. Корректировка составляет 6% и определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки».

- **наличие парковки у дома.**

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей. Достаточность парковочных мест - это обеспеченность квартиры парковочным местом (местами) в соответствии с потребностями проживающих.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

- **расположение в жилом комплексе.**

Под жилым комплексом (ЖК) понимают несколько корпусов зданий, расположенных на ограниченной территории и построенных по единой архитектурной идеи. Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как облагороженный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки (для ЖК повышенной комфортности), консьерж, наличие нескольких лифтов, уровень сервиса и степень известности управляющей компании и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в ЖК. Иные комплексы, которые включают в себя несколько жилых домов с достаточным количеством жителей, также могут иметь отдельный детсад, школу и больницу. Данная корректировка составляет 8% (корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

качество отделки.

- Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется эксперты путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций ("Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки"; www.diartnn.ru, www.vs52.ru, www.remontstroinn.bos.ru, www.vashdom-nn.ru). Указывается в рублях.

ВЫВОД. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект оценки относится вторичному рынку жилой недвижимости однокомнатных квартир в типовом многоквартирном многоэтажном доме. Объектом оценки является 1-комнатная квартира площадью 30,5 кв. м с хорошим ремонтом, расположенная в районе с хорошо развитой инфраструктурой, в котором аналогичные квартиры пользуются большим спросом.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Пять фактов, которые характеризуют возможную емкость рынка:

1. среднестатистический нижегородец меняет квартиру раз в 19 лет.
2. Чаще всего ипотечные кредиты берут для улучшения жилищных условий те, у кого какое-то жилье уже имеется.
3. В прошлом году в Нижнем Новгороде было введено менее 1 кв. м жилья на жителя города.
4. Средняя площадь жилья на душу населения по городу составляет 25,9 кв. м. В расчет включены все метры, от крошечных «гостинок» и комнат в коммуналке, до вилл и роскошных элитных квартир площадью в сотни квадратов.
5. По опросам Левада-Центра, 70% россиян тратят более половины дохода на еду. В Нижегородской области показатели несколько иные, но пропорция сохраняется. Получается, людям явно не до новых квартир.

В 2018 году ставки по ипотеке снизились до уровня 8–9%. Кредитная активность банков к осени 2018 повысилась, что в свою очередь, поддерживает экономический рост, уточнил Орешкин. По его словам, в настоящее время ипотечные ставки вплотную подошли к оценке 10%. Министр пояснил, что снижение процентных ставок в ипотечном кредитовании – это последствия низкой инфляции. «У низкой инфляции есть понятные выгоды, те выгоды, которые мы давно ждали и плодами которых мы начинаем сейчас пользоваться – это выгоды, связанные со снижением уровня процентных ставок», – уточнил Орешкин.

На сегодняшний день ставка по ипотеке упала до рекордно низкого уровня и составляет около 11%, подчеркнул глава Минэкономразвития. Он отметил, что такой ставки не было никогда, и поэтому темпы выдачи ипотечных кредитов достигают практически максимальных исторических значений, если убрать сезонность.

Российские власти регулярно анонсируют снижение ставок и делают прогнозы по поводу развития рынка ипотечного кредитования. Генеральный директор АИЖК Александр Плутник заявил, что средняя ипотечная ставка в России в перспективе двух лет достигнет 6–7%.

Ставки по ипотеке в России могут достичь европейских к 2020–2025 годам. Об этом сообщает Интерфакс со ссылкой на заместителя генерального директора АИЖК Дениса Филиппова.

Снижение ставок поможет ипотеке стать доступной для большинства россиян, подчеркнул Филиппов. Согласно прогнозам, по его словам, в 2019 году объем ипотечного кредитования в РФ вырастет на 20%. Таким образом, этим инструментом смогут воспользоваться более 1 млн семей, отметил Филиппов.

Президент В.Путин подчеркнул необходимость поиска новых механизмов привлечения финансовых ресурсов в ипотеку, не нагружая при этом бюджет «новыми дополнительными расходами».

Темпы падения ценовых показателей продаж квартир значительно отличаются от аналогов 2008-2009гг. Разница в том, что тогда всё «падало» стремительно, а сейчас очень медленно, потому что сегодняшний кризис называют структурным, он затрагивает не только финансовую, а все сферы экономики.

Президент Российской Гильдии Риэлторов **Татьяна Деменок** не строит оптимистичных прогнозов, по ее мнению, рынок жилья в России в 2017 году стагнировал, рынок недвижимости закончил острую стадию кризиса, но быстрого движения к окончанию вялотекущего кризиса мы не видим, – добавила она. По ее прогнозу, восстановление рынка уже началось.

Ожидаемого повышения спроса, который происходит традиционно осенью, в Нижнем Новгороде не ожидается. Народ устал ждать изменений к лучшему, и те, у кого есть финансовые возможности, стали решать квартирный вопрос.

Устойчивый интерес покупатели проявляют к 2–3–комнатным квартирам, в домах не старше 10 лет в хорошем состоянии. Говорить о каком-то значительном повышении или снижении цен на жилье пока не приходится. Снижение цены на 50-100 тыс. руб., как, впрочем, и всегда, идет только в пределах торга с продавцом. Нет и каких-то особых изменений в ипотечном кредитовании. Банки сейчас стараются максимально реализовать свои программы с небольшим снижением по ставкам, которые были запущены этим летом.

«Location, location, location», – именно эта известная фраза определяет важность местонахождения недвижимости, от которого во многом зависит успех проекта, независимо от того, коммерческая это недвижимость или жилая.

Но в кризис приоритеты несколько сместились. К основным критериям для выбора жилья стала относиться цена. Этим известный аналитик Нижнего Новгорода **Татьяна Романчева**, директор «Нижегородского центра научной экспертизы», объяснила популярность проекта «Окский берег»: при всех его на сегодняшний день инфраструктурных недостатках цена квадратного метра здесь остается одной из самых низких в городе. Именно в районе Новинок в значительных масштабах возводится самое востребованное на сегодня жилье эконом-класса.

Мотивация покупателей жилья в настоящий период такова:

1. Эпоха вложения денег в недвижимость, как самое верное средство их сбережения, закончилась. Покупать жильё будут исключительно для жизни, в соответствии с конкретными потребностями и пожеланиями;
2. Участникам рынка недвижимости требуется время, чтобы осознать новые реалии.

Выводы из сложившейся ситуации можно сделать неоднозначные. С одной стороны, стремительный обвал цен позволяет приобрести неплохую жилплощадь за сравнительно демократичную стоимость. В том случае, если квартира приобретается с целью постоянного проживания в ней, год наиболее удачен для совершения подобной сделки. Но если целью покупки недвижимости является временное вложение денежных средств, рисковать не стоит. Ликвидность квартир на рынке серьезно снизилась, причем, по мнению экспертов, в дальнейшем этот процесс будет усугубляться. Это значит, что в случае необходимости продать жилье за достойную сумму денег вряд ли удастся, более того, есть риск потерять свои собственные вложения вследствие падения стоимости жилья.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

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

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ предоставленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО Гороценка

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее

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

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

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

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

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

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

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

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

6.3 Выбор подходов к оценке

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

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

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

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

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

www.realty.rbc.ru; <http://111999.ru/realty/stoit-li-pokupat-kvartiru-v-2017-godu/>; www.ppl.nnov.ru;
www.realty.rbc.ru

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	г. Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5	г. Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5	г. Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5	г. Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.3
Источник информации	https://nn.cian.ru/sale/flat/228764368/	https://www.gipernn.ru/prodazha-kvartir/3-komnatnaya-ul-rodionova-d-197-k5-id2717855	https://nn.cian.ru/sale/flat/227067098/	https://nn.cian.ru/sale/flat/225693318/
Контактная информация	АН Этажи 8-958-729-62-60	Алла Вячеславовна Ерчина Орион НН 8-930-070-23-35 8-831-231-07-18	АН Владис 8-958-728-03-83	АН Владис 8-958-728-03-83
Цена предложения	7 950 000	7 500 000	8 000 000	7 950 000
Цена за 1 кв. м	75 714	72 115	78 895	77 941
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	г. Нижний Новгород	г. Нижний Новгород	г. Нижний Новгород	г. Нижний Новгород
Год постройки	2019	2019	2019	2019
Тип дома (материал стен)	Блок	Блок	Блок	Блок
Этаж	15	5	11	15
Этажность здания	17	17	16	16
Кол-во комнат	3	3	3	3
Площадь, кв. м	105,00	104,00	101,40	102,00
Площадь кухни	16,00	16,00	16,20	16,00
Сан. узел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Высота потолков	2,65	2,65	2,65	2,65
Летние помещения	две лоджии	две лоджии	две лоджии	2 лоджии
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу
Физическое состояние	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
Ученная в стоимости мебель	нет	Нет	Нет	Нет
Близость к остановкам общественного транспорта	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки
Наличие огороженной придомовой территории	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки у дома	организованная	организованная	организованная	организованная

7.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя. Дополнительные факторы выливающие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала: степень активности/пассивности рынка квартир, к которому принадлежит объект оценки; наличие конкурирующих предложений на продажу подобных квартир; состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа; общие тренды на рынке квартир (рост/падение цен в обозримом прошлом); ожидания рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.309, таблица 117 (активный рынок)».

класс объектов	среднее значение	доверительный интервал	доверительный интервал
старый фонд	7.3	6.7	7.9
массовое жилье советской постройки	6.1	5.7	6.6
массовое современное жилье	5.2	4.8	5.6
жилье повышенной комфортности	6.2	5.7	6.7

класс объектов	среднее значение	расширенный интервал	расширенный интервал
старый фонд	7.3	4	10.5
массовое жилье советской постройки	6.1	3.3	9
массовое современное жилье	5.2	2.6	7.8
жилье повышенной комфортности	6.2	3.3	9

Анализ значений «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 4. Жилая недвижимость».

Данный анализ необходим, поскольку значения корректировок, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том 4. Жилая недвижимость», определены по состоянию на 2016 год, но со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости.

В связи с тем, что сейчас мы переживаем экономический кризис, при котором цены на недвижимость снижаются уже 1,5 года, потенциальных покупателей на рынке жилой недвижимости стало меньше в разы, и предложение многократно превышает спрос, корректировка на торги, приведенная в справочнике может применяться по данным не только доверительного интервала, но и по данным расширенного интервала в зависимости от типа оцениваемой недвижимости.

Корректировки на физические характеристики, на местоположение, на характеристики здания, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том 4. Жилая недвижимость», соответствуют внешней экономической ситуации по состоянию на дату проведения оценки.

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – когда покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина

корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00) и составляет 2-4%.

Корректировка на населенный пункт.

Данная корректировка определяется на основании учета таких факторов, как статус населенного пункта; зависимость стоимости жилой недвижимости от численности населенного пункта; зависимость стоимости жилой недвижимости от средней заработной платы в населенном пункте. Необходимость применения такой корректировки возникает при оценке жилой недвижимости в отдаленных районах, а также в случаях, когда приходится иметь дело с объектами оценки неактивных рынков. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.55-109».

Корректировка на материал стен дома.

Данная корректировка позволяет увидеть, как изменяется цена одного квадратного метра в домах с блочными/монолитными/кирзовыми стенами. Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала: близость к левой или правой границе диапазона площадей; значимость площади квартиры для класса жилья. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.206, таблицы 70-71».

объект оценки	аналог стены кирзовные	аналог стены блочные/монолитные	аналог стены панельные
стены кирзовные	1	1,06	1,09
стены блочные/монолитные	0,95	1	1,03
стены панельные	0,92	0,97	1

Корректировка на год постройки.

Учитывает снижение/увеличение стоимости объекта за счет года постройки здания. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00) и составляет 4% за каждые 10 лет разницы.

Корректировка на этаж.

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциального покупателя. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах, последние этажи квартир также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса (в таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры). Корректировка на последний этаж также не вносится в том случае, если в доме есть технический этаж. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.221, таблица 77».

объект оценки	аналог первый этаж	аналог средний этаж	аналог последний этаж
первый этаж	1	0,93	0,99
средний этаж	1,07	1	1,06
последний этаж	1,01	0,94	1

Корректировка на этажность.

По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на кол-во комнат.

По данному параметру объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на общую площадь.

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта жилой недвижимости. Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала: близость к левой или правой границе диапазона площадей; значимость площади квартиры для класса жилья. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.184, таблицы 63-64».

площадь, кв.м объект оценки/объект аналог	менее 30	30-50	50-65	65-90	90-120	более 120
менее 30	1	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1	1,07	1,1
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1	1,03
более 120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1

Корректировка на площадь кухни.

Площадь кухни влияет на общую стоимость квартиры на рынке жилья. Корректировка применяется из расчета 0,5% на разницу в 1 кв.м. кухни. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00).

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с раздельным санузлом перед совмещенным. Здесь же рассматривались квартиры без горячего водоснабжения, в которых есть только туалет. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00):

объект оценка	объект аналог. Санузел раздельный	объект аналог. Санузел совмещенный	объект аналог. Только туалет
санузел раздельный	0	2	5
санузел совмещенный	-2	0	4
только туалет	-5	-4	0

Корректировка на высоту потолков.

Высота потолков влияет на общую стоимость квартиры на рынке жилья. Корректировка применяется из расчета 1% на разницу в 20 м. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00).

Корректировка на летние помещения.

Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджий. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00) и составляет 2-4%.

Корректировка на вид из окна.

Фактор "видовые характеристики" отражает визуальный комфорт квартиры для покупателя. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или на воду. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.226, таблицы 78-79». В данном разделе также учитывается корректировка на вид из окна (во двор/на улицу). Квартиры, которые расположены с окнами на внешнюю часть улицы, на дороги или дорожные магистрали – стоят ощутимо дешевле, чем те квартиры, окна которых выходят во внутренний двор. Но, дороже всего будут квартиры, которые имеют окна на обе стороны – и на улицу и на внутренний двор. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00) и составляет:

объект оценки	объект аналог. Окна во двор	объект аналог. Окна на улицу	объект аналог. Окна во двор и на улицу
окна во двор	0	2	-2
окна на улицу	-2	0	-4
окна во двор и на улицу	2	4	0

Корректировка на адрес.

Элемент сравнения - местонахождение в пределах города. При необходимости применения данной корректировки используются типовые зоны (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокогостинными зданиями), в том числе современные жилые кварталы; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города. Корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.137, таб.42-43».

Корректировка на учтенную в стоимости мебель.

Данная корректировка вводится в том случае, если стоимость аналога представлена с учетом мебели и техники. Корректировка в таком случае составляет 2-5% от стоимости квартиры. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости города (АН «Монолит» телефон 434-15-30, «Выбор» 278-17-05, «Риелтекс» 230-56-00).

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.

Данная корректировка составляет 6% (корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.151, таблица 44»). Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала: местоположение объекта, уровень деловой активности населенного пункта, в котором располагается жилой дом; транспортная доступность; развитость рынка.

Корректировка на наличие огороженной придомовой территории.

Данная корректировка составляет 6% (корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.157, таблица 48». Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала: местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира; наличие охраняемого въезда (шлагбаума); наличие видеонаблюдения; возможность свободного доступа на придомовую территорию.

Корректировка на наличие парковки у дома.

Данная корректировка определяется на основании данных, приведенных в «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, стр.161, таблица 50». Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала: местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира; тип парковки (парковка с недостаточным количеством парковочных мест, стихийная, организованная); количество парковочных мест.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется эксперты путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

Si – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

6 507 000 (шесть миллионов пятьсот семь тысяч) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Нижегородская обл, Нижний Новгород, Родионова ул, 197 к 5, кв 12	г. Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5	0,0%	г. Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5	0,0%	г. Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5	0,0%
Цена предложения	—	7 950 000		7 500 000		8 000 000	
Цена за 1 кв. м	—	75 714		72 115		78 895	
Уторговывание	—	-5,7%		-5,7%		-5,7%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	71 399		68 005		74 398	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Населенный пункт	—	Нижегородская обл, г. Нижний Новгород	0,0%	Нижегородская обл, г. Нижний Новгород	0,0%	Нижегородская обл, г. Нижний Новгород	0,0%
Год постройки	2 019	2019	0,0%	2019	0,0%	2019	0,0%
Тип дома (материал стен)	Блок	Блок	0,0%	Блок	0,0%	Блок	0,0%
Этаж	6	15	0,0%	5	0,0%	11	0,0%
Этажность здания	16	17	0,0%	17	0,0%	16	0,0%
Кол-во комнат	3	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Площадь, кв. м	90,60	105,00	0,0%	104,00	0,0%	101,40	0,0%
Площадь кухни, кв. м	15,40	16,00	0,0%	16,00	0,0%	16,20	0,0%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Высота потолков	2,65	2,65	0,0%	2,65	0,0%	2,65	0,0%
Летние помещения	две лоджии	две лоджии	0,0%	две лоджии	0,0%	две лоджии	0,0%
Расположение окон	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%	Во двор и на улицу	0,0%
Ученная в стоимости мебель	Нет	нет	0,0%	Нет	0,0%	Нет	0,0%
Близость к остановкам общественного транспорта	у остановки	у остановки	0,0%	у остановки	0,0%	у остановки	0,0%
Наличие огороженной придомовой территории	Нет	Нет	0,0%	Нет	0,0%	Нет	0,0%
Наличие парковки у дома	стихийная	организованная	0,0%	организованная	0,0%	организованная	0,0%
Общая процентная поправка		-5,7%		-5,7%		-5,7%	
Физическое состояние	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	0	Под чистовую отделку	0	Под чистовую отделку	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		71 399		68 005		74 398	
							73 499

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки			
		0.25	0.25	0.25	0.25
	Весовые коэффициенты			Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.	71 825
				Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	6 507 345
				Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)	6 507 000

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	6 507 000	1,0	6 507 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО Гороценка

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5, кв.12, составляет: 6 507 000 (шесть миллионов пятьсот семь тысяч) рублей

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta = Cy * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Δ – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

Cy – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (Cр) равна:

$$Cr = Cy + \Delta = Cy + Cy * ((1 + R)^t - 1) = Cy * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{\text{сдв}} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{\text{РЛ}} - t$$

$t_{\text{Р}}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{\text{Л}}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Минфин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный				1							
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Минфин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно))	6,63
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	1,7%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	11,29

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене КЭ:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента КЭ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$K_E = (e^{IE} - e^{-IE}) / (e^{IE} + e^{-IE}), \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
---------------	---	---------------------------------------

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

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$L = P * K_{СДВ} * K_{Э}$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	P	6 507 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		11,29
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t _Л	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t _Р	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	K сдв	0,98
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	K _Э	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	L	5 420 000

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул.Родионова, дом 197, корп.5, кв.12, составляет: **5 420 000 (пять миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей .**

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

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

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

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

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

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

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН;
- ЭКСПЛИКАЦИЯ;
- ПЛАН;
- РАЗВОРОТ ПАСПОРТА;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "РОО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Научная литература:

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

12 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



ПОЛИС № 922/1739338789
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 102770042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 407018104014090000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Нижний Новгород

Дата выдачи полиса «10» июня 2020 г.

Страхователь:	Ф.И.О. Барышева Евгения Владимировна, Дата рождения: 19.01.1973 Адрес по месту регистрации: Нижний Новгород, Мещерский бульвар, д.11, кв.118 Паспорт: 2217 № 793464, выдан: 31.01.2018 ГУ МВД России по Нижегородской обл. Член СРО оценщиком: Саморегулируемой организации оценщиков общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» E-mail: contact@gorocenka-nn.ru тел. (831) 277-69-98; (831) 246-13-44
Представитель страховщика:	Семенкова Юлия Викториновна Код 3183140 0

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.06.2020г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 28.06.2021г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 29.06.2020 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3 000 000.00 (Три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	3861.00 (Три тысячи восемьсот шестьдесят один) руб.
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 29.06.2020г. включительно

Страхователь



Страховщик



000 «Банкноты» 0795_2020 | Зак № 200127, Тип: 1000 000 шт.

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебной и внесудебной защиты.</p>
11. Условия страховой выплаты:	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причиной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
12. Прочие условия:	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
13. Прилагаемые документы:	<ul style="list-style-type: none"> - Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *[Handwritten signature]*



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N_o 008997-1

« 04 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

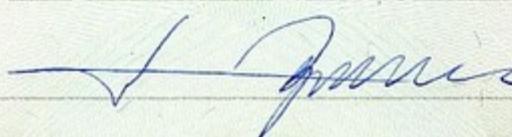
выдан

Барышевой Евгении Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » апреля 20 21 г.

АО «Оценщик», Москва, 2018 г. – № Лицензия № 15-01-00061 ФНС РФ. Тел.: +7(495) 726-47-42; www.osnkr.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@srooo.ru; http://www.srooo.ru



Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (ILGVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Барышевой Евгении Владимировны

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

о том, что Барышева Евгения Владимировна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «03 » января 2008 г. за регистрационным номером 002616

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 февраля 2018 г.

Дата составления выписки 16 февраля 2018 г.



С.Д. Заякин

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

ПП № 435602

Настоящий диплом выдан
Смагину Радимуровичу

в том, что он(а) с 25 октября 2001 по 31 мая 2002 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (научно-исследовательском
центре) подразделении повышенного квалификации и пере-
подготовки рукводящих кадров (УГИТ НИИЭУ),
по программе **«Подготовка начальников армии с
экс-персональю личных и прод. соединений**,
Оценка способности предпринимателей (бизнеса).

Диплом имеет право на ведение нового вида

профессиональной деятельности

на течение профессиональной деятельности в сфере **оценки и управ-
лению предпринимательской деятельностью**

Регистрационный номер
854

Год: 25/05/2002



Москва, 2002



Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Федеральное государственное
под budgetное образовательное учреждение
высшего образования



HYPERACY

УДОСТОВЕРЕНИЕ о повышении квалификации

三〇六四五

Настоящее удостоверение подтверждает, что

Барышева

Евгения Владимира

(*Excelling, W.H., or Effect*)

прошел(а) обучение по программе:

«Оценочная деятельность»

**Удостоверение является документом
о повышении квалификации**

в период с 03 июня 2019 года по 18 июня 2019 года

104

Город Нижний Новгород

СООБЩЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО АУДИТОРА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОДСЧЕТУ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОРОДСКОГО ГАЛАСОВАНИЯ ПО ВЫБОРОМ МАСТЕРСТВА СО СЛОВАМИ «СОЛНЦЕ» И «СВЕЧА» ВО ВРЕМЯ ПРОДОЛЖАЮЩИХСЯ СОВЕТСКИХ ИГР 2023-2027

Государственное бюджетное учреждение культуры г. Нижний Новгород

Аудитор А.А. Данилин
О.П. Еськина
О.Ю.

28 июня 2019 года

Город Нижний Новгород Контакты
28 июня 2019 года

Регистрационный номер
16-28/1197

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный проезд, б. Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

б. Нагорный проезд, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1628586775

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарант» (125047, г.Москва, ул.Гагарина, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «19» ноября 2019 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ГОРОЦЕНКА» Юридический адрес: 603086, г. Нижний Новгород. Бульвар Мира, д.12 оф.102 ОГРН 1025202397318 ИНН: 5257058795 Е-mail: contact@gorocenka-nn.ru тел. (831)246-13-44; 277-69-98 р/с 40702810214200000108 банк ПАО «САРОВБИЗНЕСБАНК» г. Саров БИК 042202718
---------------	--

1. Срок действия полиса:	C 00 часов 00 минут 29.11.2019г. по 24 часа 00 минут 28.11.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.11.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000.00 (Тридцать миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	13 055.00 (Тринадцать тысяч пятьдесят пять) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/1628586775 от 19.11.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Минеева Татьяна Евгеньевна	Код 6461679

Экземпляр Правил страхования полиса. С упомянутыми .
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

Барышева Е.В.
М.П. (подпись)
Директор ООО «ГОРОЦЕНКА»



Третьякова М.А.

BLANK_RESO.POLIS.0318
2018-Генератор-Формации-1.076_128_0181.Дж.М.03004.Тип.002-001

ООО «ГОРОЦЕНКА»
 603086, г. Нижний Новгород, бульвар Мира, 12, офис 102
 тел./факс: 8-831-246-13-44, 277-69-98
 e-mail: contact@gorocenka-nn.ru
www.gorocenka-nn.ru

Страхователь	Барышева Евгения Владимировна	Барышев Владимир Анатольевич	ООО «ГОРОЦЕНКА»
Информация о членстве в СРО	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», номер согласно реестра №002616, дата включения в реестр 03 января 2008 года	Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 03 июля 2007 года за регистрационным номером №397	-
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке (Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета) ПП №435602 выдан 10.06.2002 года; удостоверение о повышении квалификации №003249 от 25.05.2016 года; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008997-1 от 04.04.2018 года	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 401371 от 30.06.2001 г.; диплом о профессиональной переподготовке ПП № 401375 от 30.06.2001 г.; диплом о профессиональной переподготовке ПП № 401376 от 13.03.2001 г.; диплом о профессиональной переподготовке ПП № 435627 от 30.10.2001 г.; удостоверение о повышении квалификации № 003249 от 25.05.2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности более 17 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008995-1 от 04.04.2018 года	-
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, размер страховой суммы, срок действия полиса	Гражданская ответственность застрахована СПАО "РЕСО-Гарантия" на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис № 922/1548975905, дата выдачи полиса 05.06.2019 года, срок страхования с 29.06.2019 года по 28.06.2020 года.	Гражданская ответственность застрахована СПАО "РЕСО-Гарантия" на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис № 922/1548925477, дата выдачи полиса 05.06.2019 года, срок страхования с 29.06.2019 года по 28.06.2020 года.	СПАО «РЕСО-Гарантия» на сумму 30 000 000 рублей, страховой полис № 922/1628586775 от 19.11.2019 года, срок страхования с 29.11.2019 года по 28.11.2020 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 17 лет	17 лет	---

ООО «ГОРОЦЕНКА» соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ (ред. от 23.07.2013 года) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации в отношении сотрудников в итоге компании, которые являются членами организаций специалистов-оценщиков»

Директор



Барышева Е.В.

13 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
(название и наименование)	
Лист №	Раздел №
5	Всего листов раздела:
20.02.2020	Всего листов вакансии:
Кадастровый номер:	
52:18:0060210:4041	

Номер этажа (этажей). Этаж № 6



Масштаб 1: линии отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ
Балашова Ю. В.
должность, фамилия
М.П.

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Ведомство из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Показание	Значение	Изменение от (даты)	Всего листов:	Всего листов выписано:
Лист № _____	Рядка 1	Всего листов раздела 1: _____	_____	_____
20.02.2020				
Кадастровый номер:		52:18:0060210:4041		
Номер кадастрового квартала:		52:18:0060210		
Дата присвоения кадастрового номера:		30.12.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Родонтия, д 197, корп 5, кв 12		
Площадь, м ² :	90,6			
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6			
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):	4896348,35			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположжен объект недвижимости:	52:18:0060210:4030			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям именного дома, социального использования или именного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особое отметка:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Репина Анна Михайловна		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Соловьева Ю. В.		
		(Фамилия, имя, отчество)		
		М.П.		

ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

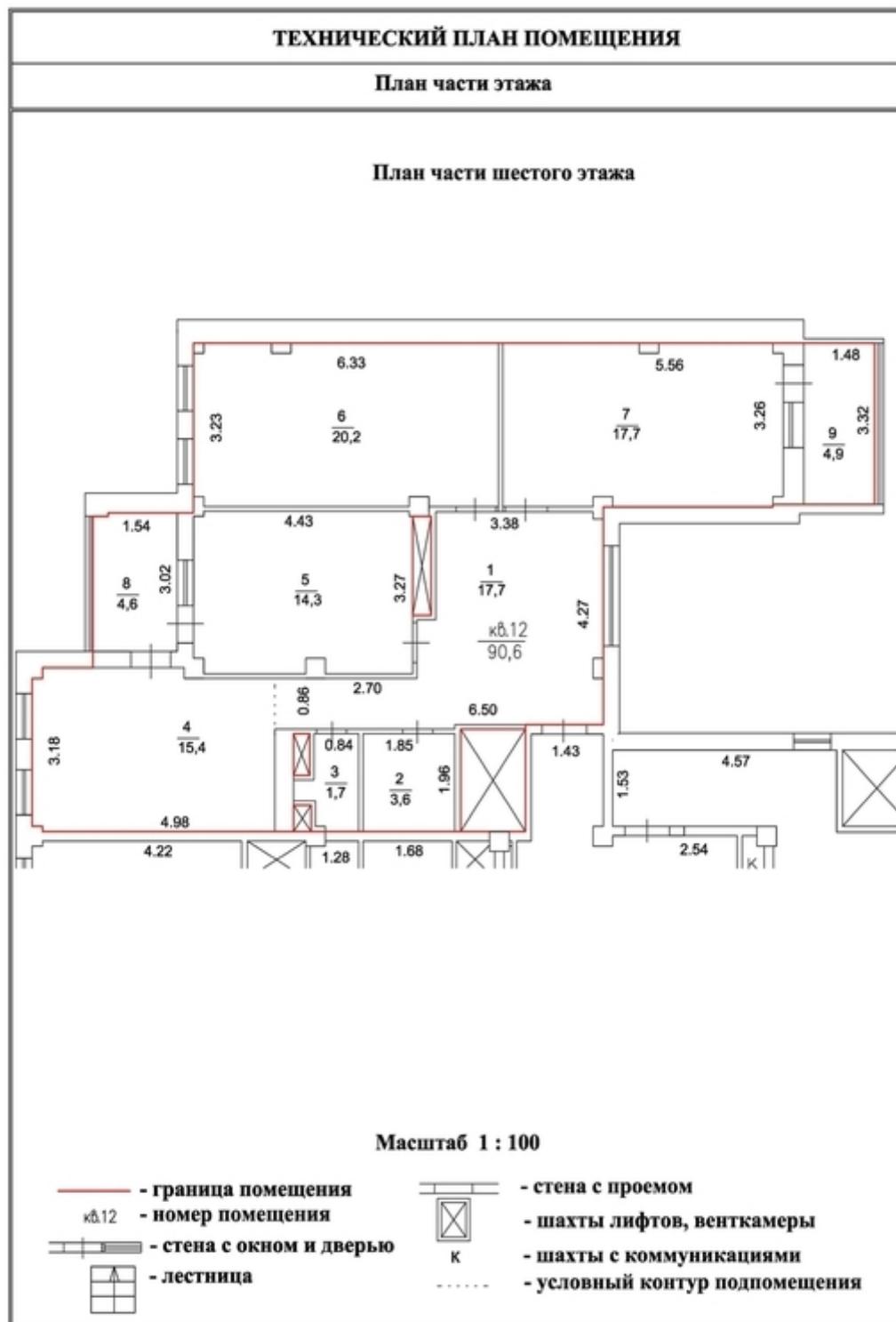
Пометки			
Лист № _____	Раздела 2 _____	_____	_____
20.02.2020	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписан: _____
Кадастровый номер:		52:18:0060210:4041	
1. Правообладатель (правообладатели):	Репина Алина Минайловна, дата рождения: 17.11.1928, место рождения: д. Алаготово Спасского района Горьковской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 007-37-681 64, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 22 02 № 889514, паспорт 16.11.2002 УВД Ленинского района города Нижнего Новгорода, код подразделения 522-003	1.1.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 52:18:0060210:4041-52/125/2020-1 от 20.02.2020, общая доляная собственность на общее имущество в многоквартирном доме	2.1.	
3. Документы-основания:	Акт приема-передачи от 13.12.2019; Решение на выдачу объекта в эксплуатацию от 12.12.2019 №52-RU523030002005001-276/р-2005, выдавший орган: Министерство строительства Нижегородской области; Свидетельство о праве на наследство по закону от 24.04.2019 серии 52 А А 4272726 №52/180-3/2-2019-4-319, выдавший орган: Альборова Анастасия Георгиевна, нотариус города областного значения Нижнего Новгорода; Свидетельство о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выдаваемое нерожавшему супругу от 24.04.2019 серии 52 А А №5272724, унаследовала Альборова Анастасия Георгиевна, нотариус города областного значения Нижнего Новгорода 24.04.2019, реестровый номер 52:180-и52:2019-4-317	3.1.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	заявление отсутствует	заявление отсутствует	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без изъятия его в силу заявки согласия третьего лица, органа:	заявление отсутствует	заявление отсутствует	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	М.П.	Соловьева Ю. В.	Государственная регистрация

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Экспликация к поземальным планам многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация,
Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, ул.Родионова, д.197, корпус 5

№ квартиры, помещения	Назначение	Этаж	Количество комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий (кв.м)	Общая площадь, с учетом балконов и лоджий (кв.м)	Общая площадь, с учетом балконов и лоджий с понижающим коэффициентом для расчета площади балконов 0,5**, (кв.м)
1	Жилое (квартира)	4	2	76,7	8,5	85,2	81,0
2	Жилое (квартира)	4	1	46,2	6,3	52,5	49,4
3	Жилое (квартира)	4	2	90,4	14,9	105,3	97,9
4	Жилое (квартира)	4	3	91,6	9,6	101,2	96,4
5	Жилое (квартира)	5	2	75,7	8,4	84,1	79,9
6	Жилое (квартира)	5	1	45,7	6,4	52,1	48,9
7	Жилое (квартира)	5	2	88,4	15,5	103,9	96,2
8	Жилое (квартира)	5	3	90,8	9,5	100,3	95,6
9	Жилое (квартира)	6	2	75,8	8,4	84,2	80,0
10	Жилое (квартира)	6	1	45,7	6,6	52,3	49,0
11	Жилое (квартира)	6	2	89,0	15,3	104,3	96,7
12	Жилое (квартира)	6	3	90,6	9,5	100,1	95,4
13	Жилое (квартира)	7	2	75,6	8,3	83,9	79,8
14	Жилое (квартира)	7	1	45,8	6,6	52,4	49,1
15	Жилое (квартира)	7	2	90,2	15,4	105,6	97,9
16	Жилое (квартира)	7	3	90,8	9,5	100,3	95,6
17	Жилое (квартира)	8	2	77,5	9,0	86,5	82,0
18	Жилое (квартира)	8	1	46,2	6,5	52,7	49,5
19	Жилое (квартира)	8	2	88,3	15,0	103,3	95,8
20	Жилое (квартира)	8	3	91,5	9,5	101,0	96,3
21	Жилое (квартира)	9	2	76,8	8,4	85,2	81,0
22	Жилое (квартира)	9	1	46,2	6,5	52,7	49,5
23	Жилое (квартира)	9	2	88,5	14,9	103,4	96,0
24	Жилое (квартира)	9	3	91,8	9,6	101,4	96,6
25	Жилое (квартира)	10	2	75,4	8,4	83,8	79,6
26	Жилое (квартира)	10	1	46,3	6,5	52,8	49,6
27	Жилое (квартира)	10	2	89,9	14,9	104,8	97,4
28	Жилое (квартира)	10	3	90,6	9,6	100,2	95,4
29	Жилое (квартира)	11	2	69,9	3,6	73,5	71,7
30	Жилое (квартира)	11	1	46,3	6,5	52,8	49,6
31	Жилое (квартира)	11	2	88,7	14,6	103,3	96,0
32	Жилое (квартира)	11	3	91,8	9,6	101,4	96,6
33	Жилое (квартира)	12	2	69,5	3,6	73,1	71,3
34	Жилое (квартира)	12	1	46,1	10,3	56,4	51,3
35	Жилое (квартира)	12	2	88,8	14,9	103,7	96,3
36	Жилое (квартира)	12	3	91,0	9,6	100,6	95,8
37	Жилое (квартира)	13	2	69,1	16,3	85,4	77,3
38	Жилое (квартира)	13	1	45,1	10,3	55,4	50,3
39	Жилое (квартира)	13	2	87,1	14,9	102,0	94,6

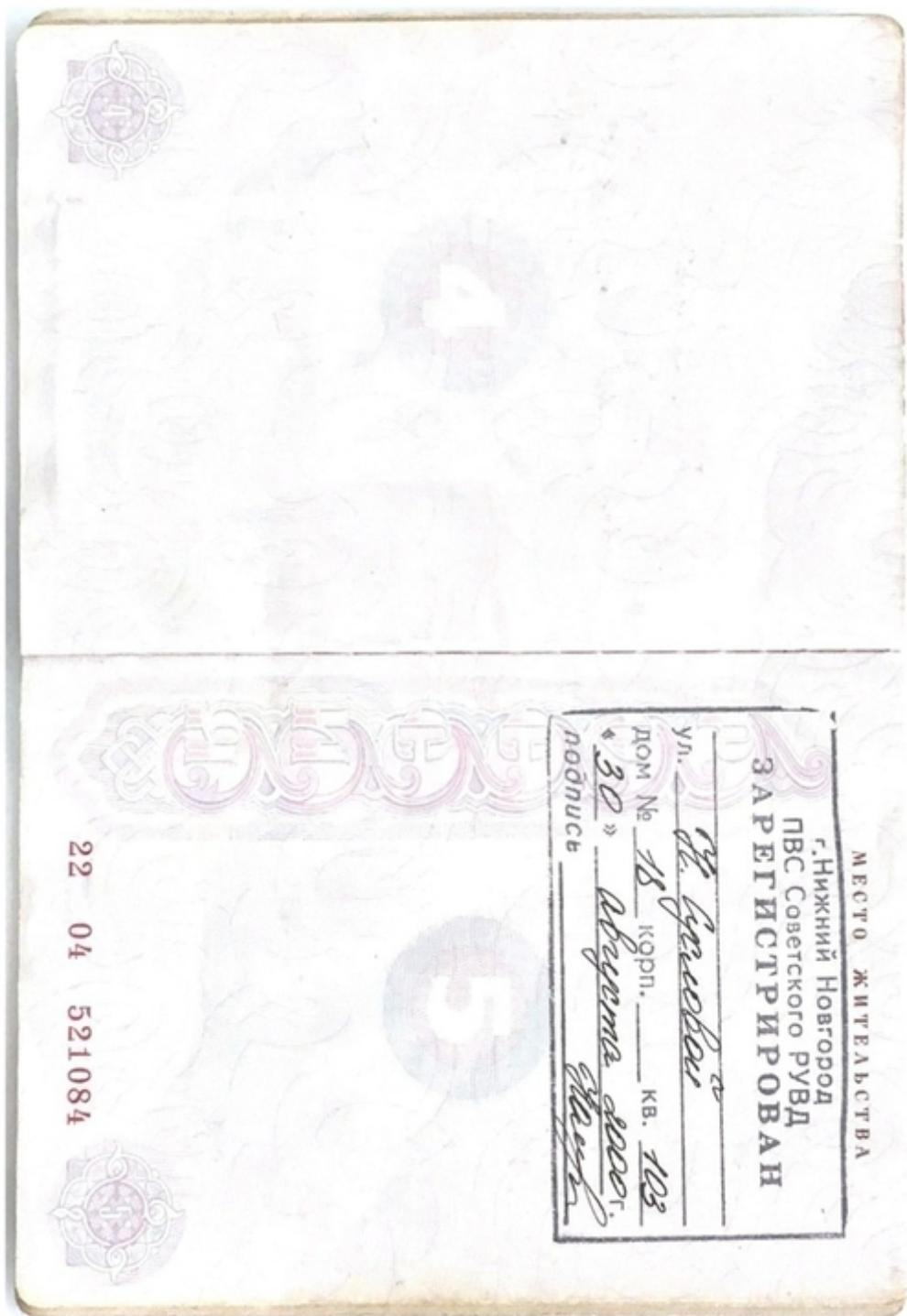
ПЛАН



РАЗВОРОТ ПАСПОРТА



РАЗВОРОТ ПАСПОРТА



22 04 521084

14 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

Аналог 1

Аналог 2

Скриншот сайта недвижимости с описанием квартиры и фотографиями.

Нижегородский район, Нижний Новгород

Продажа 3-комнатной квартиры на ул. Родионова, д. 197 к5

7 500 000 руб.

Выборная квартира № ТУ 45070555
№: 2277055

Район: Нижегородский
Ул. Родионова,
д. 197 к5

Комнаты: 3 комнаты
Площадь: 104 / 60 / 16
Этаж / этажность: 5 / 17

Год постройки: 2019
Материал стекл: бронекуполенит
Высота потолков: 2,65 м

Перейти на страницу дома

Карта

Фото

Более изображений

Номер телефона

Электронная почта

Новая квартира по адресу ул. Родионова, д. 197 к5

Отправить сообщение

Подкова на Родионова

Старт продаж

Квартиры от 1.990 млн ₽

Последние квартиры

Сообщить в инфобанк

Видеть все

Скриншот сайта недвижимости с описанием квартиры и фотографиями.

Нижегородский район, Нижний Новгород

Продажа 3-комнатной квартиры на ул. Родионова, д. 197 к5

7 500 000 руб.

Выборная квартира № ТУ 45070555
№: 2277055

Район: Нижегородский
Ул. Родионова,
д. 197 к5

Комнаты: 3 комнаты
Площадь: 104 / 60 / 16
Этаж / этажность: 5 / 17

Год постройки: 2019
Материал стекл: бронекуполенит
Высота потолков: 2,65 м

Перейти на страницу дома

Карта

Фото

Более изображений

Номер телефона

Электронная почта

Новая квартира по адресу ул. Родионова, д. 197 к5

Отправить сообщение

Подкова на Родионова

Старт продаж

Квартиры от 1.990 млн ₽

Последние квартиры

Сообщить в инфобанк

Видеть все

Скриншот сайта недвижимости с описанием квартиры и фотографиями.

Нижегородский район, Нижний Новгород

Продажа 3-комнатной квартиры на ул. Родионова, д. 197 к5

7 500 000 руб.

Выборная квартира № ТУ 45070555
№: 2277055

Район: Нижегородский
Ул. Родионова,
д. 197 к5

Комнаты: 3 комнаты
Площадь: 104 / 60 / 16
Этаж / этажность: 5 / 17

Год постройки: 2019
Материал стекл: бронекуполенит
Высота потолков: 2,65 м

Перейти на страницу дома

Карта

Фото

Более изображений

Номер телефона

Электронная почта

Новая квартира по адресу ул. Родионова, д. 197 к5

Отправить сообщение

Подкова на Родионова

Старт продаж

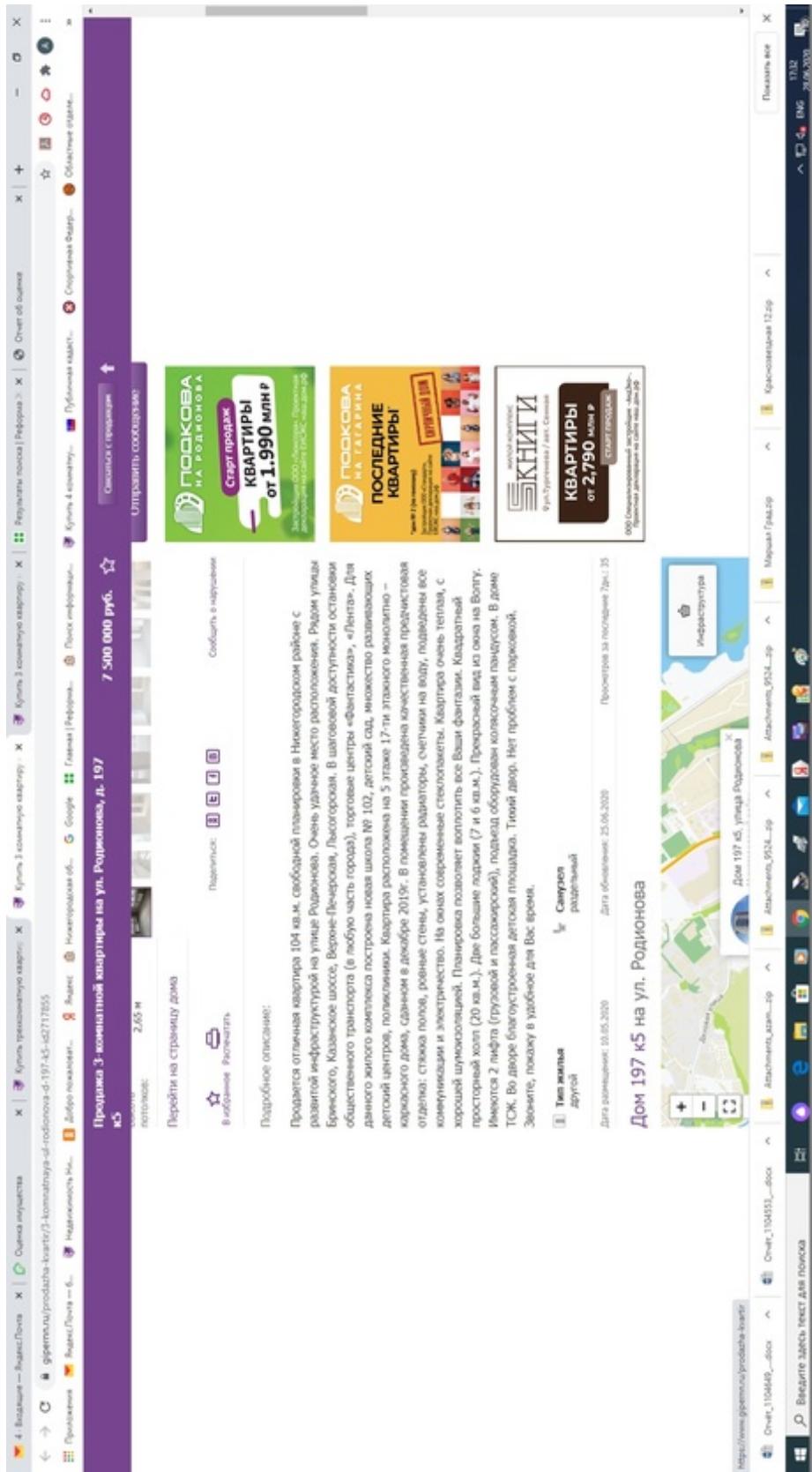
Квартиры от 1.990 млн ₽

Последние квартиры

Сообщить в инфобанк

Видеть все

Аналог 2



Аналог 3

Аналог 3

Аналог 4

Аналог 4

4 - Выявление земельных участков в границах земельного участка

Смена собственника

Приобретение

Продажа

Информация о недвижимости

Фотографии (25) Отзывы (1) На карте Информа.

Комплексное землеустройство

Адрес: Россия, Нижний Новгород, улица Родионова, 197к3

Информация о недвижимости

Продается просторная, светлая, изолированная 3-х комнатная квартира в доме 2019 г. Сдана. С видом на Ул. Родионова. Ул. Ермакова и пр. Волгоградской. Улица пешеходная, покрыта асфальтом. Дома 16 и 18 кв. м., просторные изолированные комнаты (20-18-14 кв. м.), 4 лоджии общей площадью 15 кв. м. в изолированной кухне и на кухне, С/У раздельный. Установлены счетчики тепла, воды. В шаговой доступности тц Флагман, тц Медиаго, Лента, Продорская транспортная развязка, школа 102, дет. сад 5. Одним взрослым собственником, частная продажа.

Узнайте больше

Наиболее полная информация находится у владелицы объекта.

Показать телефон

7 950 000 ₽ 77 941 ₽/м²

Покупателям земельных участков

Смотреть заинтересованность

+7 958 728-03-83

СМС и сообщения в мессенджерах

В облачном хранилище Яндекс.Фото

Пожалуйста, скажите, что находитесь это объявление на ЦУЗАНН Использование

этого места временно

Написать сообщение

INFO

ВЛАДИС

Агентство недвижимости

Но санье с 2006 года

E-mail: 10155@yandex.ru

Широкий Игорь

Нет откликов

Квартиры в Новой Калуге:

Показать все

Проверьте чистоту объекта

Заказать просмотр

Общая информация

Тип жилья

Санкт-Петербург

Екатеринбург/Нижний Новгород

Помещение рядом

Недвижимость

Снять с сдачи

Бесплатные земельные участки для поиска

11:45 29.06.2020