

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 25 от 05 мая 2022 г.
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В**

**ПО СОСТОЯНИЮ НА
05 мая 2022 года**

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Волго-вятская строительная компания»

Адрес: г. Нижний Новгород, ул. Решетниковская, 4

ОГРН 1025203013120 от 17.07.2002

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП Матвеев Е.В. г. Дзержинск, ул. Петрищева 18/39-100. ИНН 524905507369.

ОГРНИП 304524935100850 от 16.12.2004

Ассоциация «Русское общество оценщиков»,

регистрационный № 00527 от 31 июля 2007г.

Стаж работы 25 лет. Тел. 902-306-39-00.

Профессиональная деятельность оценщика застрахована

ОСАО «Ингосстрах», полис 433-542-093529/20 от 19.11.2020 г.

(срок страхования 30.11.2020 – 29.11.2021)

**г. Нижний Новгород
2022 год**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Общая информация об объекте оценки	1. Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20 2. Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14
Присутствующие сервитуты (обременения):	нет
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость, полученная в настоящем отчете, не может применяться для других целей, кроме продажи
Основание на проведение оценки	Ст. 6 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г.; Договор № 25 от 05.05.2022

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20	Не применялся	Не применялся	18 114 000 рублей
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14	Не применялся	Не применялся	71 750 000 рублей

Итоговая величина рыночной стоимости

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20	18 114 000 (восемнадцать миллионов сто сорок четыре тысячи)
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14	71 750 000 (семьдесят один миллион семьсот пятьдесят тысяч)

Оценщик	/ / Матвеев Е.В.
---------	-------------------------

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

№ п/п	Адрес (месторасположение)	Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м
1	Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20	квартира	118
2	Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14	квартира	549,1

Имущественные права на объект оценки:

Адрес	Субъект права	Выписка из ЕГРН	Балансовая стоимость, руб
Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20	ООО «ВВСК»	От 17.02.2022	Не представлена
Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14	ООО «ВВСК»	От 22.02.2022	Не представлена
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в	Вид права	Собственность	
	Вид оцениваемого права	Собственность	
	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение и проведение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра.	
	Собственник	ООО «Волго-вятская строительная компания» Адрес: г. Нижний Новгород, ул. Решетниковская, 4 ОГРН 1025203013120 от 17.07.2002	

отношении каждой из частей объекта оценки		
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки	
Вид стоимости	Рыночная	
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Продажа	
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет не может использоваться в других целях	
Дата оценки (дата проведения оценки. дата определения стоимости)	05.05.2022г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Вид оцениваемых прав – собственность. Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости, суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость приводить не требуется. Допущения общего характера на усмотрение Оценщика.	

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки рыночной стоимости включает систему последовательных действий оценщика от постановки задания на оценку до передачи заказчику отчета об оценке объекта недвижимости, подготовленного в письменной форме.

Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Последовательность проведения работ:

1. Подготовительный этап:
 - получение заявки Заказчика на проведение оценки с указанием объекта оценки;
 - ознакомление с объектом оценки;
 - составление перечня необходимых документов, представляемых Заказчиком;
 - согласование с Заказчиком условий и порядка проведения оценки объекта оценки, определение порядка, срока и размера оплаты работ по оценке;
 - заключение договора, включающего задание на оценку.
2. Сбор информации:
 - осмотр, и замеры объекта оценки;
 - получение необходимой информации от Заказчика;
 - получение дополнительной информации и исследование рынка (источники: литературные, СМИ, сеть Интернет, архивные базы данных оценщика, сборники законодательства РФ и другие).
3. Расчет стоимости объекта оценки:
 - анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
 - выбор подходов и методов оценки;
 - расчет требуемого вида стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов и методов;
 - согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов;
 - определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
4. Заключительный этап:
 - подготовка Отчета об оценке;
 - передача Отчета Заказчику в письменном виде
 - подписание акта приема-передачи.

Подходы к оценке:

- сравнительный подход,
- затратный подход,
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Собственник оцениваемого имущества	ООО «Волго-вятская строительная компания» Адрес: г. Нижний Новгород, ул. Решетниковская, 4 ОГРН 1025203013120 от 17.07.2002
Заказчик:	ООО «Волго-вятская строительная компания» Адрес: г. Нижний Новгород, ул. Решетниковская, 4 ОГРН 1025203013120 от 17.07.2002
Юридический адрес и местоположение Заказчика:	г. Нижний Новгород, ул. Решетниковская, 4
Сведения об оценщике	
Оценщик	Индивидуальный предприниматель Матвеев Евгений Викторович
Почтовый адрес	606037, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Петрищева, д.18/39, кв.100
Номер контактного телефона	+7 902-306-39-00
Адрес электронной почты	mat-ev@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер 000527 от 31 июля 2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом МИПК Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета о профессиональной переподготовке ПП № 435585, выдан 07.02.2002г.,
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная деятельность оценщика застрахована ОСАО «Ингосстрах», полис № 433-542-116100/21 от 17.11.2021 г. Лимит ответственности соответствует 3 000 000 рублей.
Сведения о квалификационных аттестатах	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» № 023773-1 от 02 июля 2021 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация	Двадцать пять лет, оценщик I категории.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ

- 1 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- 2 Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
- 3 Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- 4 Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.

- 5 Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 6 Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1 Перечень документов, используемых оценщиком.

Выписка из ЕГРН от 17.02.2022.

Выписка из ЕГРН от 22.02.2022.

Документы предоставлены заказчиком оценки.

5.2 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)"	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611	Стандарт обязателен к применению
ССО РОО 2015	Свод стандартов и правил Российского Общества Оценщиков	Решением Совета РОО протокол № 07-р от 23 декабря 2015 г.) данный Свод Стандартов Оценки введен в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО.	Стандарты обязательны к применению оценщикам, входящим в состав РОО

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОЧЁТЕ

1. **Объекты оценки** – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

4. **Итоговая стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Рыночная стоимость объекта** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

6. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

8. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

12. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

13. Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

14. Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

15. Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определения в случаях, предусмотренной статьей 24.19 Федерального закона №135-ФЗ.

16. Ликвидационная стоимость – 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.

17. Инвестиционная стоимость – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание района расположения объекта оценки

Объекты оценки расположены в Нижегородской области в городе Н.Новгороде в Нижегородском районе.

Нижегородская область¹ находится в центре европейской части России на пересечении транспортных коридоров с севера на юг и с запада на восток. Область является одной из самых больших в европейской части Российской Федерации. Площадь ее территории составляет 76,6 тысяч квадратных километров (0,4% территории России). На северо – западе Нижегородская область граничит с Костромской областью, на северо – востоке – с Кировской, на востоке – с республиками Марий Эл и Чувашией, на юге – с Республикой Мордовией, на юго – западе – с Рязанской областью, на западе – с Владимирской и Ивановской областями.

Основной водной магистралью области является крупнейшая река Европы – Волга, связывающая город Нижний Новгород со всеми морями, омывающими европейскую часть России, а также с Москвой и Санкт – Петербургом. Кроме Волги и Оки, по территории области протекает более девяти тысяч рек и речек общей протяженностью 32 тысячи километров. Волга делит область на две части: левобережную низинную – Заволжье и правобережную возвышенную, холмистую.

На территории Нижегородской области находится 662 муниципальных образования: 4 городских округа, 48 муниципальных районов, 610 поселений, состоящих из 78 городских и 532 сельских поселений. Административным центром области является город Нижний Новгород – четвертый по числу жителей город Российской Федерации. Его окружают восемь городов – спутников: Дзержинск, Балахна, Заволжье, Бор, Кстово, Богородск, Городец, Павлово.

Исторически в Нижегородской области сформировался комплексный транспортный узел: более 12 тысяч километров автомобильных дорог с плотностью в два раза выше, чем в среднем по России; 1300 км железнодорожных путей, при плотности железнодорожных путей общего пользования в три раза выше среднероссийского уровня; речной грузовой узел и пассажирский порт, около 900 км внутренних водных путей; международный аэропорт.

Нижний Новгород² — город в России, административный центр Приволжского федерального округа и Нижегородской области.

Расположен в центре Восточно-Европейской равнины на месте слияния Оки и Волги. Ока делит город на две части: нагорную — верхнюю, на Дятловых горах, и заречную — нижнюю, на её левом низинном берегу. Волга разделяет Нижний Новгород и Борский округ.

Население в границах города — 1 267 760^[6] (2015), в границах городского округа — 1 276 560^[6] (2015), пятый по численности населения город в России. Город — центр агломерации, население которой насчитывает 2,08 млн чел. Она является шестой по величине в стране и второй в Среднем Поволжье^[13]. Площадь города — 466,5 км²^[5].

Нижний Новгород — важный культурный, экономический и промышленный центр России, крупный транспортный узел. Город является одним из крупнейших центров речного туризма в России. Историческая часть города богата достопримечательностями и является важным туристическим центром.

Нижегородский район³

Нижегородский район — центральный городской район Нижнего Новгорода. Район располагается в Нагорной части города и граничит с Советским районом города и с Канавинским районом по реке Оке, а также с Кстовским районом Нижегородской области.

¹ Сайт Википедия, статья «Нижегородская область», https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

² Сайт Википедия, статья «город Нижний Новгород», https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%B8%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D0%B9_%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4

³Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородский_район_\(Нижний_Новгород\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Нижегородский_район_(Нижний_Новгород)) по состоянию на Дату оценки

Площадь района: 6700 га (13,7 % городской территории), численность населения — 131 186 чел. (2017). Численность входящего в состав района посёлка городского типа Зелёный город — 2409 чел. (2017).

Район является ядром, вокруг которого с 1221 года создавался и складывался современный Нижний Новгород. На территории района много архитектурных и исторических памятников и памятных мест. Среди них особо выделяется Нижегородский кремль — уникальный живописный памятник древнего зодчества (основан в 1500 году), один из старейших монастырей России — Печерский Вознесенский монастырь, основанный в 1330 году.

Помимо исторической части города в состав района вошли посёлки и деревни (п. Подновье, д. Новая, сл. Печёры), присоединённые к Нижнему Новгороду уже в советское время.

В районе сосредоточено большинство административных, общественных, образовательных, культурных и деловых учреждений.

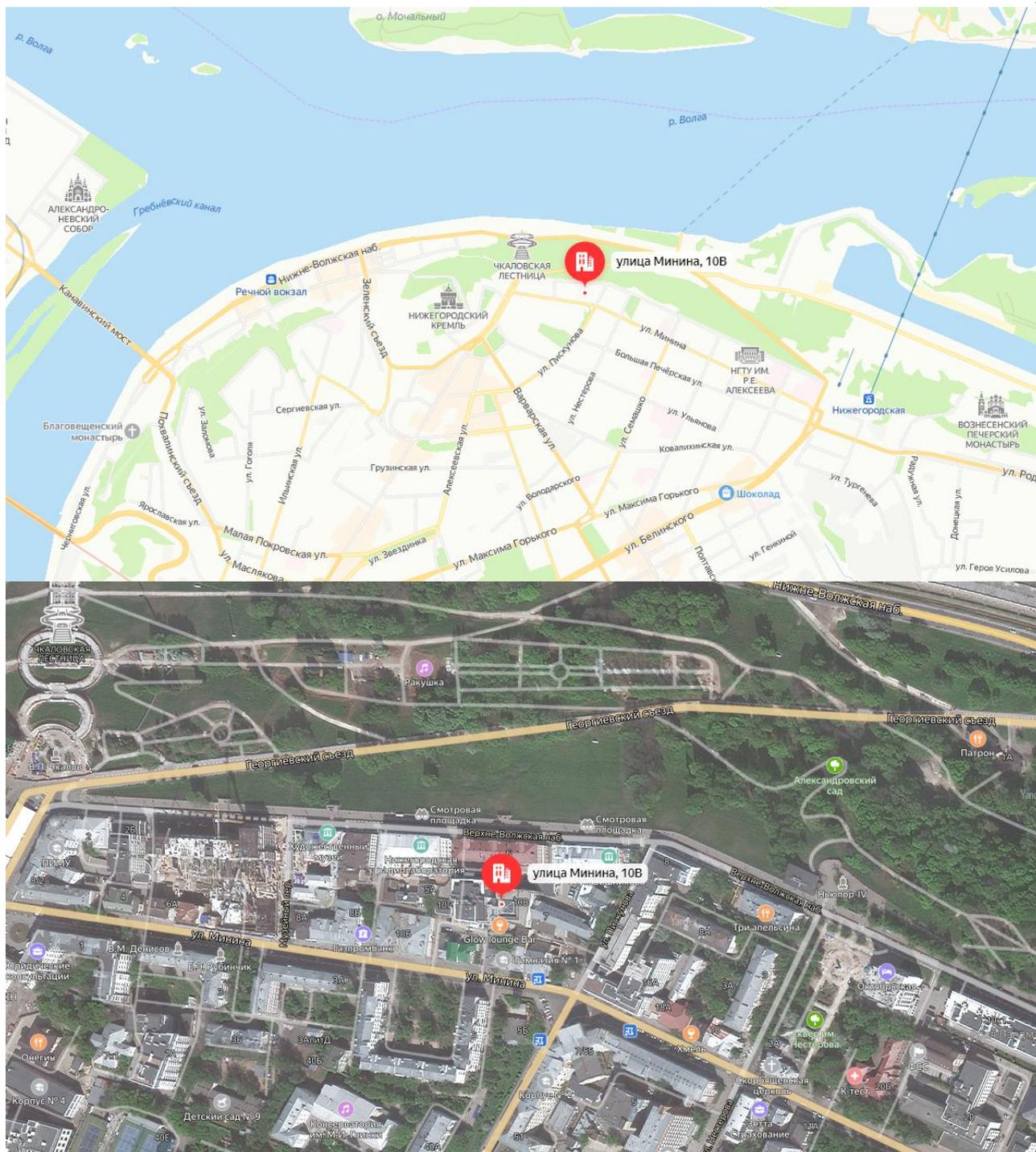
Общая характеристика объектов оценки представлена в таблице⁴:

Показатель	Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20	Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14
Кадастровый номер	52:18:0060085:210	52:18:0060085:71
Назначение	Жилое	Жилое
Фактическое использование (предположительно)	Не используется	Не используется
Год постройки	2010	2010
Этажность	7	7
Материал стен	блок	блок
Перекрытия	ж/б	ж/б
Этаж	3	6, надстроенный 1
Общая площадь, мкв	118	549,1
Количество жилых комнат	Нет данных	Нет данных
Состояние дома	отличное	отличное
Состояние фасада	отличное	отличное
Состояние отделки	отсутствует	отсутствует
Разрешенное использование	Жилая квартира	Жилая квартира

Описание прилегающей территории:

Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В
Транспортная доступность	Хорошая, в пешей досягаемости имеются остановки общественного транспорта «Академия водного транспорта» 100 м, 1 мин пешком, подъездные пути в хорошем состоянии
Обустройство двора	Двор не обустроен
Наличие организованной парковки для автомобилей	Парковка осуществляется вдоль тротуара, с торца жилых домов, во дворах., имеется подземный паркинг
Социальная инфраструктура	Данный район относится к старому району. Продовольственные магазины расположены на ближайших перекрестках на расстоянии 300-500 м. В данном районе имеются необходимые социальные службы, школы, детские сады.

⁴ В связи с невозможностью доступа внутрь, оценщиком производится только внешний осмотр объектов оценки. Оценка выполняется исходя из допущения, что квартиры существуют физически (не снесены) и внутренняя отделка помещений находится в удовлетворительном состоянии.



Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость.

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Выписка из ЕГРН от 17.02.2022.

Выписка из ЕГРН от 22.02.2022.

Документы предоставлены заказчиком оценки.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

Макрообзор – данные за март 2022⁵

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

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

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

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

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

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,5 п.п. по сравнению с предыдущим годом до 24,9%.

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

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

⁵ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2022/

аналитический баланс банковского сектора, из которого можно было бы проанализировать динамику активов кредитных организаций.

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

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

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

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться соотношением денежных потоков от торговли товарами и услугами, а также соотношением потоков капитала. Первая оценка платежного баланса, показывающая изменившиеся внешнеэкономические условия, должна быть опубликована в апреле.

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

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

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

Выводы:

- Реальный рост ВВП по итогам января 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, составил 6,6% после увеличения на 4,3% в декабре 2021 года;
- Промпроизводство в январе-феврале 2022 года в годовом выражении выросло на 6,3% после увеличения на 8,6% в январе;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в 2021 году составил 29,65 трлн руб., показав рост в 2,6 раза по сравнению с 2020 годом;
- Рост потребительских цен в марте 2022 года составил рекордные с января 1999 года 7,6% после 1,2% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 16,7% после 9,2% по состоянию на 1 марта. За январь-март 2022 года инфляция составила 10%;

- Среднее значение курса доллара США в марте 2022 года на фоне масштабного санкционного давления на Россию выросло до 103,5 руб. после 77,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец марта курс доллара составил 84,1 руб. на фоне введения Банком России ограничений на движение капитала и обязательной продажи 80% валютной выручки экспортеров;
- Экспорт товаров в январе 2022 года составил \$45,9 млрд (+72,0%). Товарный импорт составил \$24,8 млрд (+40,1%). Положительное сальдо торгового баланса составило \$21,1 млрд (> в 2,1 раза);
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-февраля 2021 года выросло в 2,6 раза до \$39,2 млрд.;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта на годовом окне увеличился на 5,3% до \$617,1 млрд, при этом максимального значения объем резервов достигал 18 февраля (\$643,2 млрд).

Основные показатели социально-экономического развития Нижегородской области в январе 2022⁶

	Январь 2022 г.	Январь 2022 г. в % к январю 2021 г.	Справочно январь 2021 г. в % к январю 2020 г.
Индекс промышленного производства		132,4	93,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	74319,7	108,8	92,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	17804,0	108,5	91,1
Индекс потребительских цен		101,4 ¹⁾	100,8 ¹⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрисекторный рынок)		103,3 ¹⁾	102,6 ¹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	7,6	15,9	в 6,5 р.

1) Данные на конец периода за январь 2022 г. и январь 2021 г. в % к декабрю 2021 г. и декабрю 2020 г. соответственно.

Типы жилых домов и их характеристика

Сталинский дом (Сталинка)

В 50-е стали появляться и дома, сегодня называемые "дома сталинского периода": несмотря на схожую дату строительства, планировка этих домов куда хуже. Поэтому, если речь идет о доме периода постройки 50-х годов, немалую роль будет играть его местоположение. Также в 50-е стали появляться экспериментальные дома - так называемые панельные сталинские: потолки высотой 3 м, квартиры большой площади.

Кирпичные 5 - этажные жилые дома с 1,2,3 комнатными квартирами. Комнаты: изолированные. Общая площадь: 1 комн. - 32-50 кв.м.; 2 комн. - 44-65 кв.м.; 3 комн. - 59-80 кв.м.; 4 комн. - 80-100 кв.м. Кухня: от 6 до 12 кв.м. Санузел: раздельно или совмещено. Высота потолка: 3-3.5 м. Отопление: центральное, водяное. Мусороудаление: нет. Вентиляция: естественная вытяжная через вентканалы на кухне и в санузле. Водоснабжение: холодная вода от городской сети. Горячая вода - газовая колонка. Технические помещения: подвал для размещения инженерных коммуникаций. Строительные конструкции: перекрытия железобетонные панели - 220 мм; наружные стены - керамические панели или кирпич толщиной 400 мм; внутренние стены и перегородки - кирпич толщиной 140 и 80 мм:

Хрущёвки

60-е начались под девизом "каждой семье маленькое, но свое". Спальни уменьшились до 6 - 9 квадратных метров, кухни до 6, а потолки до 2,5. Так как эра массового строительства началась при Никите Сергеевиче, народ благодарно окрестил дома "хрущевками". Первоначально "хрущевки" были кирпичными, а с начала 60-х в целях экономии произошел переход на панельное домостроение, при котором попутно совместили ванную с туалетом. В зданиях отсутствует чердак, мусоропровод, лифт. Несущие конструкции - внешние. Квартиры отличаются очень маленькой площадью комнат и кухни. Однако, у этих домов есть и свои преимущества: при дешевизне на фоне других домов. хрущевки, как правило, расположены в районах с развитой инфраструктурой, недалеко от метро.

⁶ <https://nizhstat.gks.ru/storage/mediabank/Doklad01-2022.pdf>

Основная претензия к "хрущевкам", помимо малых площадей и совмещенного санузла, плохое удержание тепла (зимой холодно, летом жарко) и отсутствие лифта. Зато при обмене за счет "хрущевки" можно увеличить если не площадь, то, по крайней мере, число комнат.

Каждая четвертая хрущевка - это дом серии 1- 507. Они качественнее других панельных хрущевки, но проигрывают домам того же периода, но с кирпичными наружными стенами. Они строились в период с 1956 по 1972 г. Поэтому продавцы квартир в поздних хрущевках часто именуют их ранними пятиэтажными брежневками. В таких квартирах и кухни побольше - до 7 кв.м, и межэтажные перекрытия с пустотными настилами - добротнее, и панели наружных стен более качественные. Ранние модификации этой серии имеют странные комнатки по 3,5-4 кв.м, в поздних заметно улучшена планировка. В 3 трехкомнатных квартирах непременно присутствуют смежные комнаты.

Панельные 5 - этажные жилые дома с 1, 2, 3 комнатными квартирами. Общая площадь: 1 комн. - 30-43 кв.м.; 2 комн. - 41-46 кв.м 3 комн. - 54-62 кв.м 4 комн. - 62-72 кв.м Кухня: 5,5 - 6 кв.м. Санузел: раздельно или совмещено. Высота потолка: 2,5 м. Отопление: центральное, водяное. Мусороудаление: нет. Вентиляция: естественная вытяжная через вентканалы на кухне и в санузле. Водоснабжение: холодная вода от городской сети. Горячая вода - газовая колонка.

Брежневка

Квартиры, построенные как правило в панельных домах, 9-этажных, с мусоропроводом и лифтом. Дома без каких-либо второстепенных архитектурных элементов. Без колонки, кухня до 7 кв.м. Тут необходимо отметить, что нижегородские риэлторы называют термином "брежневка" квартиры, несколько лучше, чем хрущевки. А именно - дома 5-этажные, комнаты там изолированные, прихожая и кухня несколько больше по размерам. Санузел раздельный, также централизованное водоснабжение. А, собственно, брежневки, то есть, построенные в период 68-85гг. они называют "современной" планировки.

Гостинка

Как правило – 9-этажные дома. Материал стен: кирпич, панель. Планировка квартир на лестничной площадке подразумевает наличие общего коридора с входами квартир, расположенными вдоль каждой из двух стен коридора. Отличаются минимальной общей площадью. Дома без каких-либо второстепенных архитектурных элементов. Дома с мусоропроводом и лифтом.

Народная стройка

Квартиры, как правило, в кирпичных, 3-этажных домах. Отличаются повышенной общей площадью. Построены пленными немцами в 45-55 гг. Как правило, дома с архитектурными украшениями. Дома без мусоропровода и лифта. Пониженная этажность (до 5 этажей).

Элитная

Квартиры в центре города. Материал стен: кирпич, комбинированный. Отличаются повышенной общей площадью. С повышенным уровнем комфорта, площадь кухонь 15-22 метра, часто построены или строятся по индивидуальным архитектурным проектам. Есть подземный гараж. На первых этажах размещаются офисы и общественные организации. Оснащенность всеми видами инженерного оборудования (центральное водо и газоснабжение, отопление), телефонизация всего дома, оснащенность домофонами. Дома с мусоропроводом и лифтом.

Коммуналка

В Нижнем Новгороде крайне мало таких квартир. Порядка 0,35% от общего числа квартир. Отличаются общей для нескольких проживающих в коммуналке семей кухней площадью 11-20 кв.м.

Современной планировки

Материал стен: кирпич, панель, монолит. Отличаются от Элитных более широкой зоной распространения по городу, меньшим уровнем комфорта и более низкой ценой. Дома с мусоропроводом и лифтом. Кухня до 8 кв.м

Улучшенной планировки

Материал стен: кирпич, панель, монолит. Занимают промежуточное положение между современной и элитной по площади. Дома с мусоропроводом и лифтом. Кухня более 8 кв.м.

Малогабаритка

Отличаются очень небольшой жилой площадью. Таких квартир в Нижнем крайне мало - порядка 0,32% от общего числа квартир.

Ветхий (старый) фонд

Квартиры, отнесенные к ветхому фонду и предназначенные для расселения. Материал стен: дерево, кирпич, бревно. Часто с частичными удобствами.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Основные параметры	Выводы по объектам оценки
Характеристики объектов	Жилые квартиры в многоквартирных жилых домах новой постройки
Описание местоположения	Микрорайон расположения объектов представлен жилой застройкой и характерными для таких зон коммерческими помещениями - магазинами, объектами общественного питания и т.п.
Выбор сегмента рынка	Рынок квартир, (вторичный рынок жилья)

Аналитика рынка готового жилья Нижнего Новгорода⁷

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

Средневзвешенная по городу цена предложения готового жилья в марте составила 108617 руб. за квадратный метр. По сравнению с данными за февраль, средневзвешенная цена на готовое жильё в Нижнем Новгороде в марте повысилась на 2821 руб. за квадратный метр или на 2.67%. Максимальное в процентном отношении повышение цен на готовое жильё в марте наблюдалось в Московском районе – по сравнению с данными за февраль, средневзвешенная цена на готовое жильё здесь повысилась на 3.18% (3080 руб./кв.м).
График 1. Динамика средневзвешенной цены предложения по Нижнему Новгороду на рынке готового жилья (руб./м²)

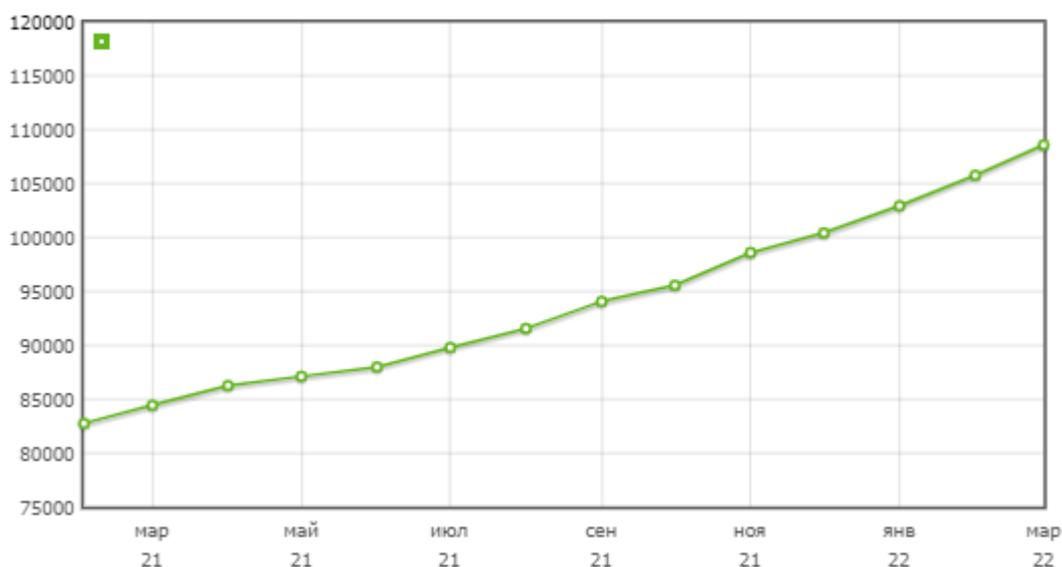
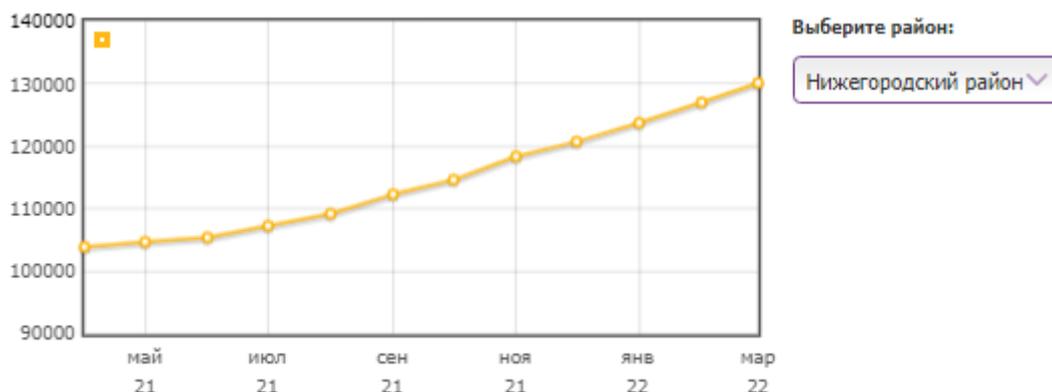


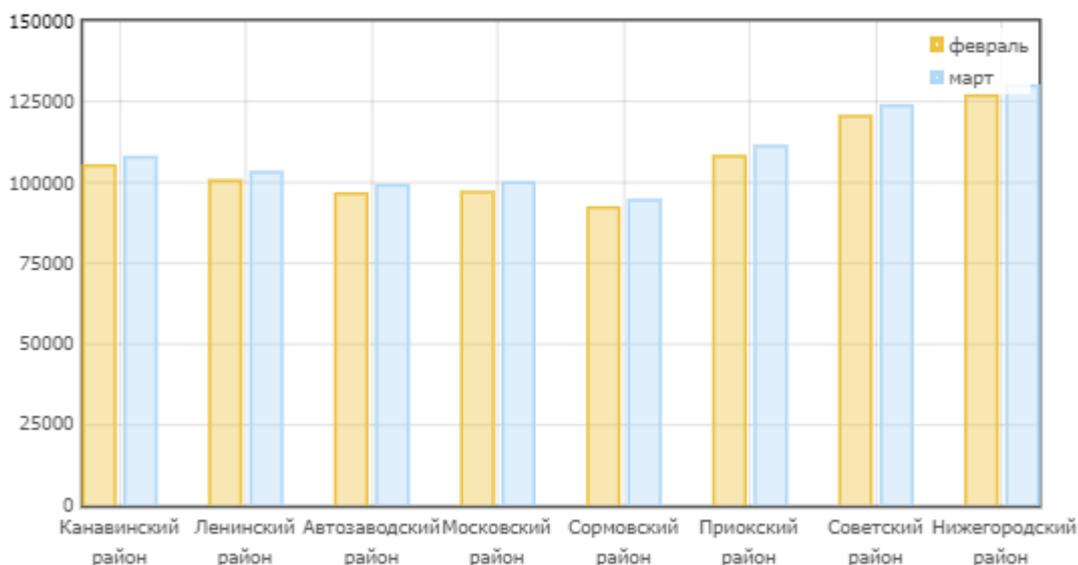
График 2. Динамика средневзвешенной цены предложения по Нижнему Новгороду на рынке готового жилья в зависимости от района (руб./м²)



⁷ <https://www.gipernn.ru/analitika-gotovogo-zhilya>

Сравнительная характеристика цены 1 м² в марте 2022 года

График 3. Средневзвешенная цена предложения на рынке готового жилья Нижнего Новгорода в марте 2022 года по районам (руб./м²)



Основными факторами, влияющими на стоимость квартир являются:

1. Местоположение
2. Общая площадь,
3. Материал стен,
4. Этаж расположения,
5. Состояние квартиры.

Выбор объектов аналогов

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

1. Вид права – собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – текущая дата.
3. Местоположение – Нижегородский р-н г. Н.Новгорода.
4. Тип объекта недвижимости – жилая квартира.
5. Фактическое состояние – без отделки (либо с корректировкой на отделку).
6. Этаж расположения – любой с корректировкой
7. Тип дома – кирпич, блок, монолит.
8. Общая площадь – сопоставимая с объектом оценки

Оценщиком был проанализирован вторичный рынок квартир в сегменте рынка объектов оценки (сайты avito.ru, cian.ru, girnnp.ru. Были рассмотрены предложения к продаже квартир, соответствующих следующим параметрам:

Для квартиры площадью 118 кв.м.

Местоположение – Нижегородский район, центр.

Тип дома – кирпич, блок, монолит постройки не старше 2000 года

Общая площадь квартиры – 100 - 200 кв.м.

Состояние квартиры – без отделки (в выборку включен один аналог с отделкой, т.к. он находится в том же доме, что и объекты).

Было выявлено 4 предложения, все они приняты в качестве аналогов.

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/kvartiry/3-k_kvartira_1711m_27et._2375670058	https://nn.cian.ru/sale/flat/268193979/	https://nn.cian.ru/sale/flat/265509791/	https://www.gipernn.ru/prodazha-kvartir/3-komnatnaya-ul-nesterova-d-22-id2774291
Описание	<p>В продаже шикарная квартира 171 кв. м в центре города - на улице Минина - с индивидуальным входом! Расположена на 2 этаже 7-ми этажного монолитно-блочного жилого дома 2010 года постройки. Выполнен современный дизайнерский ремонт, установлены качественные двери, сантехника в санузлах, оборудована кухня. Высота потолков - 2,93 м. Около дома закрытый наземный паркинг.</p>	<p>Продается 3-х комнатная квартира в престижном районе города. Отличный вид из окон на стрелку, на Волгу, Оку, на заречную часть города. Дом 2014 года постройки. Исторический Центр города. Отличная транспортная развязка. Весь общественный транспорт, включая метро. Хорошо развитая инфраструктура. В квартире функциональная планировка, Все комнаты изолированные. Высокие потолки. Две просторные лоджии по обеим сторонам квартиры. Просторные сан. узлы. Просторный коридор. Дом повышенной комфортности. Квартира без ремонта, есть возможность сделать все на свой вкус.</p>	<p>К продаже предлагается четырехкомнатная квартира в центре города, на тихой улице вдали от проезжей части и грохота трамвайных путей Большой Печерской улицы. Дом Относится к ЖК Премиум Дом СДАН в 2019 году. Свободная планировка! Полет для фантазии вашего дизайнера! Лифт спускается в подземный паркинг. Место в паркинге продаётся отдельно(цена 1,7 млн руб) Хорошая скидка при покупке квартиры и парковки! Возможна ипотека. Рядом улица Провиантская, Трудовая, Минина, большая печерская, Нестерова, Ульянова.</p>	<p>Нижегородский район, ул Нестерова, центр города, витражные окна, потолки 3, закрытая территория, элитный дом, подземный паркинг, без отделки, светлая уютная квартира, Нижегородский район, рядом улицы Большая Печерская, Ульянова, Семашко, Верхневолжская набережная.</p>
Местоположение	Ул. Минина 10В	Малая Ямская ул., 63	Провиантская ул., 6Б	ул. Нестерова, д. 22
Количество комнат	3	3	4	3
Состояние	Дизайнерский ремонт	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж	2/7	8/10	2/8	10/10
Материал стен	Блок	Блок	Блок	Кирпич
Общая площадь	171,1	100	116	114
Цена предложения, руб	34 700 000	14 000 000	18 900 000	22 800 000
Цена предложения руб/мкв	202 805	140 000	162 931	200 000

Для квартиры площадью 549,1 кв.м.

Местоположение – Нижегородский район, центр.

Тип дома – кирпич, блок, монолит постройки не старше 2000 года

Общая площадь квартиры – от 250 кв.м.

Состояние квартиры – без отделки

Было выявлено 4 предложения, все они приняты в качестве аналогов.

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://www.gipernn.ru/prodazha-kvartir/4-komnatnaya-per-plotnichnyu-d-2-k2-id2797893	https://nn.cian.ru/sale/flat/252708909/	https://nn.cian.ru/sale/flat/270402513/	https://nn.cian.ru/sale/flat/269945622/
Описание	Продается квартира, свободной планировки со своей террасой в ЖК «Плотничный», жилом комплексе премиум класса, где современные технологии гармонично сочетаются с исторической атмосферой одной из старейших улиц города. ЖК «Плотничный» - уникальный проект, не имеющий аналогов в Нижнем	Продам квартиру на 6 этаже(Занимает весь этаж) Панорамное остекление. Терраса 160 метров в подарок. Свой лифт. Подробности по телефону. Возможен просмотр. Нижегородский район. Площадь Минина и Пожарского, Улица Минина, Улица Пожарского,	Жилой комплекс премиум класса Изумрудный замок объединяет в себе качества, необходимые для современной жизни на высшем уровне, органично вписывается в исторический, культурный и деловой центр Нижнего Новгорода. Красивая придомовая территория, присутствует игровая площадка для детей в центре двора. Также есть подземная парковка и гостевая парковка за домом. Дом удалён от большой дороги. Светлая квартира с витражным остеклением и с выходом на открытую индивидуальную террасу. Лифт с возможностью программирования на свой этаж. На этаже 2 квартиры. Огороженная охраняемая территория. Чистая продажа.	Улица Варварская. Квартира премиум-класса. Расположена в малоэтажном кирпичном доме в центре города. Планировка квартиры включает в себя просторную кухню-гостиную и четыре больших спальных комнаты. Три сан/узла, один из них с большим окном. Высокие потолки 3,10 метра. Два входа (со двора и красивый парадный вход с улицы Варварской). Собственная огороженная территория. Подземный паркинг. Рядом улица Володарского, Ошарская, Белинского, Семашко. площадь Свободы.
Местоположение	пер. Плотничный, д. 2 к2	ул. Минина, 4	ул. Максима Горького, 77	Варварская ул., 29
Количество комнат	4	4	3	4
Состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Этаж	3/8	6/6	8/8	2/6
Материал стен	Блок+утеплитель	Блок	Блок	Кирпич
Общая площадь	288	375	310	322,3
Цена предложения, руб	51 193 269	75 000 000	38 000 000	35 000 000
Цена предложения руб/мкв	177 754	200 000	122 581	108 594

Анализ ценообразующих факторов, относящихся к объектам оценки

Фактор стоимости	Веса ценообразующих факторов в стоимости. Диапазоны корректировок.							
	№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
А группа						Б группа	В группа	
Скидка на торг	1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
	2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
	3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
	4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
	5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
	6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
	7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
Фактор масштаба	So – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.							
	Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед. Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией: $C=b \cdot S^n$ C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м., S – общая площадь квартиры, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,713$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$							
Тип отделки	Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение			
	Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12			
	Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07			
	Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00			
	Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,93	0,90			

	№	Характеристика параметра	нижняя	верхняя	Среднее значение
			граница	граница	
Этаж расположения		на средних этажах:			
	1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
	2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
	3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,00	0,95
		на крайних этажах:			
	4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,97	0,93
	5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,97	1,04	1,00
	7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,99	0,95
	6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	4,7%	11,6%	7,6%

Источник информации: сайт Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт.
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g>

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов

- диапазон цен предложений в сегменте рынка объекта оценки составил 108 594 – 202 805 рублей за мкв до корректировок.

- спрос и предложение на рынке сбалансированы,
- емкость рынка большая, соответственно объем продаж также большой,
- ликвидность объектов, относящихся к рассматриваемому сегменту рынка высокая (срок экспозиции может достигать от 3 до 6 месяцев),
- существенных колебаний цен на рынке не происходит.

Выводы о ликвидности объекта оценки: учитывая экономическую ситуацию в стране, а так же данные с открытого рынка о предложениях выставленных на продажу и состоявшихся сделках, можно сделать вывод, что ликвидность объекта оценки высокая.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

1. юридической допустимости;
2. физической осуществимости;
3. финансовой обеспеченности;
4. максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

Расположение объектов оценки в жилом доме, в окружении подобных жилых домов, обеспечивает экономически выгодным, юридически возможным и финансово обоснованным использование объектов оценки в качестве жилой квартиры.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) ДЛЯ ОЦЕНКИ.

10.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Данный подход основывается на прогнозных данных, что не может в полной мере соответствовать окончательному результату, по которому все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем).

Преимущество этого метода заключается в том, что он отражает представление инвестора как об источнике дохода, получаемом от этой недвижимости, например, сдавая площади в аренду, либо использование квартиры под строительство магазина, склада или офиса, с получением в последующем от недвижимости прибыли. Но в данном случае целевое назначение оцениваемой недвижимости - использование ее в качестве жилой квартиры. Оцениваемый объект не является доходной недвижимостью, в связи с чем, данный метод не применяется.

10.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект недвижимости большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа плюс стоимость участка земли.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения без учета износа.

Стоимость воспроизводства определяется как сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения определяется как сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Определение стоимости воспроизводства по УПВС оценщик считает некорректным, вследствие ее занижения, большого процента накопленного износа.

Определение стоимости замещения предполагает строительство из современных материалов с использованием современных способов производства работ и проектных решений. В этом случае объект-аналог будет существенно отличаться от оцениваемого объекта.

Кроме того, недостаток затратного подхода состоит в том, что покупатели подобной недвижимости мало ориентируются при покупке на строительные затраты, большинство населения ориентируется на данные, которые сложились на вторичном рынке.

Учитывая все выше изложенное, оценщик отказывается от применения затратного подхода.

10.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными единицами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Учитывая наличие развитого рынка квартир, применение сравнительного подхода является целесообразным.

В нашем случае в качестве единицы сравнения был выбран 1 мкв общей площади квартиры.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование выбора объектов-аналогов.

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

На рынке коммерческой недвижимости г.Н.Новгорода достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов – аналогов.

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Основными критериями при выборе объектов - аналогов являлись:

1. Вид права – собственность.
2. Условия и время продажи/предложения – текущая дата.
3. Местоположение – Нижегородский р-н г. Н.Новгорода.
4. Тип объекта недвижимости – жилая квартира.
5. Фактическое состояние – без отделки (либо с корректировкой на отделку).
6. Этаж расположения – любой с корректировкой
7. Тип дома – кирпич, блок, монолит.
8. Общая площадь – сопоставимая с объектом оценки

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

После подбора объектов сравнения, выделяются их различия с оцениваемым объектом в части основных ценообразующих характеристик и вносятся корректировки:

- на условия рынка
- на местоположение
- на различия в физических и иных характеристиках
- поправка на фактор времени продажи
- поправка на этаж

Выбор единиц сравнения

Цены предложений к продаже и аренде объектов недвижимости выражаются в стоимости 1 кв.м. общей площади. Это главная количественная характеристика для сегмента оцениваемого объекта. Поэтому в качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. площади.

Корректировка значения единиц сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная (уменьшающая) корректировка вносится, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная (увеличивающая) - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

При исследовании рынка недвижимости были отобраны объекты, наиболее сопоставимые по своим параметрам с оцениваемыми. В данном отчете были использованы следующие корректировки.

Условия финансирования – расчет корректировки зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. В данном случае условия финансирования по объектам-аналогам рыночные, корректировка не вводится.

Условия продажи – поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если объект реализуется в срочном порядке или между участниками существует деловая и финансовая договоренность и пр. С другой стороны, цена может быть выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность для него имеет особый престиж. В данном случае условия продажи типичные, особых условий при продаже не выявлено, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на дату предложения

Данный фактор учитывает уровень устойчивости местного рынка к стоимостным колебаниям, вызванным общим ростом (падением) цен на недвижимость, инфляцией, сезонным характером и пр. Объявления о продаже аналогов актуальны на дату оценки. Корректировка не вводится.

Вид права

В настоящем отчете определяется стоимость права собственности. Вид права на все аналоги - собственность, корректировок не требуется.

Корректировка на торг

Отражает величину разницы между ценой предложения и ценой фактической сделки, установившейся в ходе торгов между продавцом и покупателем.

Здесь и далее источником информации является: сайт Ассоциации развития рынка недвижимости Статриэлт

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2737-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2022>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92

Корректировка для населенных пунктов группы Б (Н.Новгород) составляет:

Параметр	объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь	118	171,1	100	116	114
Корректировка		0,91	0,92	0,92	0,92

Параметр	объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь	549,1	288	375	310	322,3
Корректировка		0,91	0,91	0,91	0,91

Корректировка на местоположение

Объекты оценки и все объекты аналоги расположены в Нижегородском районе местах с примерно одинаковым уровнем социально - экономического развития, поэтому корректировка по данному фактору не вводится.

Корректировка на материал стен.

Объекты оценки расположены в доме с блочными стенами, все объекты аналоги, также расположены в домах с кирпичными либо блочными стенами, корректировка не вводится.

Корректировка на физическое состояние дома

Дом, в котором находятся объекты оценки и дома объектов аналогов относятся к домам новой постройки, их состояние примерно одинаковое. Корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения.

Объекты оценки и аналоги расположены на этажах выше первого. Согласно справочника оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.:

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь идёт о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключения составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Таким образом, корректировка на этаж не вводится.

Корректировка на площадь

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2728-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,713$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Корректировки для обоих объектов оценки составят:

Параметр	объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь	118	171,1	100	116	114
Корректировка		1,05	0,98	1,00	1,00

Параметр	объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь	549,1	288	375	310	322,3
Корректировка		0,93	0,96	0,93	0,94

Корректировка на класс отделки.

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2721-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,17	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,12	1,07
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,93	0,90

Все объекты и аналоги, кроме аналога 1 для квартиры площадью 118 кв.м. не имеют отделки. Вышеупомянутый аналог с высококачественным ремонтом. Корректировка составит $0,9/1,12 = 0,80$

По остальным параметрам объекты – аналоги сопоставимы с объектами оценки, поэтому другие корректировки не вводились.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Процесс корректировок и выведения рыночной стоимости объекта экспертизы сравнительным подходом приведен в ниже в таблицах.

Расчет для квартиры площадью 118 кв.м.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	ул. Минина, д. 10В	Ул. Минина 10В	Малая Ямская ул., 63	Провиантская ул., 6Б	ул. Нестерова, д. 22
Общая площадь	118	171,1	100	116	114
Цена предложения, руб		34 700 000	14 000 000	18 900 000	22 800 000
Цена предложения руб/мкв		202 805	140 000	162 931	200 000
Корректировка на торг		0,91	0,92	0,92	0,92
Корректировка на тип отделки		0,8	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь		1,05	0,98	1,00	1,00
Общая корректировка		0,76	0,9	0,92	0,92
Скорректированная стоимость, руб/мкв		154132	126000	149897	184000
Средневзвешенная стоимость, руб/мкв	153507,25				
Стоимость объекта оценки, руб (окр)	18 114 000				

Расчет для квартиры площадью 549,1 кв.м.

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	ул. Минина, д. 10В	пер. Плотничный, д. 2 к2	ул. Минина, 4	ул. Максима Горького, 77	Варварская ул., 29
Общая площадь	549,1	288	375	310	322,3
Цена предложения, руб		51 193 269	75 000 000	38 000 000	35 000 000
Цена предложения руб/мкв		177 754	200 000	122 581	108 594
Корректировка на торг		0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка на тип отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на площадь		0,93	0,96	0,93	0,94
Общая корректировка		0,85	0,87	0,85	0,86
Скорректированная стоимость, руб/мкв		151091	174000	104194	93391
Средневзвешенная стоимость, руб/мкв	130669				
Стоимость объекта оценки, руб (окр)	71 750 000				

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате настоящей оценки установлено:

Объект оценки	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20	Не применялся	Не применялся	18 114 000 рублей
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14	Не применялся	Не применялся	71 750 000 рублей

Так как применялся один подход, согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 20	18 114 000 (восемнадцать миллионов сто сорок четыре тысячи)
Квартира по адресу: Г. Нижний Новгород, ул. Минина, д. 10В, кв. 14	71 750 000 (семьдесят один миллион семьсот пятьдесят тысяч)

Оценщик	/ _____ / Матвеев Е.В.
----------------	-------------------------------

12. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Настоящий Отчет приобретает юридическую силу документа, содержащего сведения доказательственного значения (в соответствии со ст. 12 закона 135-ФЗ), может быть предметом рассмотрения судебного или иного спора и влечет за собой, в случаях установленных

законодательством РФ, ответственность Оценщика только после получения оценщиком оплаты в полном объеме за выполненную работу. До получения оценщиком полной оплаты за выполненную работу настоящий отчет является лишь информационным материалом об уровне цен на соответствующий вид имущества.

Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

Изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования предъявленного на оценку имущества и опыта Оценщиков, принимавших участие в написании данного отчета, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики оценщиков и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных всех расчетов в настоящем Отчете, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

В данной работе Оценщики основывались на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили специальной проверки данной информации, поэтому они не могут гарантировать ее точность и полноту, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

1. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по

поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7. Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, у объекта недвижимости отсутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10. Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

13. СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших настоящий отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщиков, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Все участники составления отчета имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности «эксперт по оценке имущества», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик	/	/	Матвеев Е.В.
----------------	---	---	---------------------

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.:
Выписка из ЕГРН от 17.02.2022.
Выписка из ЕГРН от 22.02.2022

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

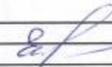
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения: Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17.02.2022г.			
Кадастровый номер:		52:18:0060085:210	
Номер кадастрового квартала:		52:18:0060085	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.02.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 7639 14.02.2011 ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»	
Местоположение:		Нижегородская обл, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Минина, д 10В, кв 20	
Площадь, м2:		118	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 3	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб:		7811280.22	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		52:18:0060085:45	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Ефимов Андрей Олегович, действующий(ая) от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Волго-Вятская строительная компания", 5260063530	

	
Главный специалист - эксперт	Исаева Е.Ф.
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия
	М.П.

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

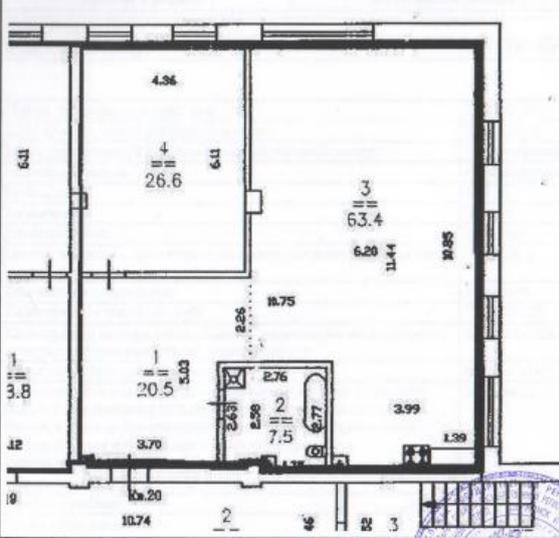
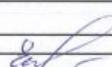
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17.02.2022г.			
Кадастровый номер:		52:18:0060085:210	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Волго-Вятская строительная компания", ИНН: 5260063530, ОГРН: 1025203013120
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:18:0060085:210-52/149/2022-15 17.02.2022 11:42:23
3	Документы-основания	3.1	1) Решение суда от 01.03.2013, Дело №2-556/13, выдавший орган: Нижегородский районный суд г.Н.Новгорода, дата вступления в законную силу:26.07.2013 2) Дополнительное решение суда от 24.05.2013, Дело №2-556/12, выдавший орган: Нижегородский районный суд г.Н.Новгорода, дата вступления в законную силу:26.07.2013 3) Определение суда от 09.10.2019, № А43-16230/2015, выдавший орган: Арбитражный суд Нижегородской области
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недви. имности для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
Главный специалист - экспедитор			Исаева Е.Б.
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17.02.2022г.			
Кадастровый номер: 52:18:0060085:210		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			
Главный специалист - экспедитор			Исаева Е.Б.
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

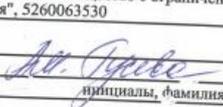
М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.02.2022г.			
Кадастровый номер:		52:18:0060085:71	
Номер кадастрового квартала:	52:18:0060085		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.05.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7639; Кадастровый номер 52:18:0060085:0:14/12		
Местоположение:	Нижегородская область, г Нижний Новгород, р-н Нижегородский, ул Минина, д 10в, кв 14		
Площадь, м2:	549.1		
Назначение:	Жилос		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Надстроенный этаж № 1, Этаж № 6		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	36348931.94		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	52:18:0060085:45		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Ефимов Андрей Олегович, действующий(ая) от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Волго-Вятская строительная компания", 5260063530		

полное наименование должности  подпись  инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

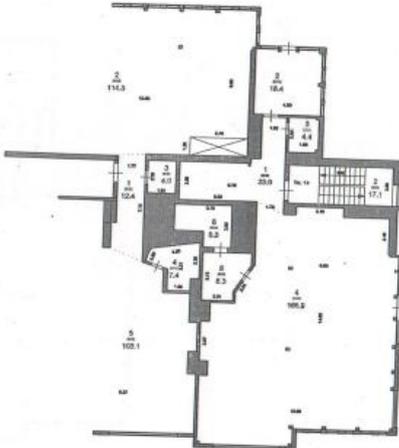
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.02.2022г.			
Кадастровый номер:		52:18:0060085:71	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Волго-Вятская строительная компания", ИНН: 5260063530, ОГРН: 1025203013120
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:18:0060085:71-52/149/2022-18 22.02.2022 15:01:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности  подпись  инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Раздел 5 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.02.2022г. Кадастровый номер: 52:18:0060085:71		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	

Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.02.2022г. Кадастровый номер: 52:18:0060085:71		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			
полное наименование должности	подпись М.П.	инициалы, фамилия	



Объекты-аналоги

Нижний Новгород · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

3-к. квартира, 171,1 м², 2/7 эт.

202 805 ₽ за м²

8 958 727-66-48

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Владис
Агентство
На Авито с ноября 2017

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Абаимова Елена Владимировна

№ 2375670058, ☎ 348 (+3)




Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеозвонку

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 171,1 м²
Площадь кухни: 16,8 м²
Жилая площадь: 110,9 м²
Этаж: 2 из 7
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,9 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Ремонт: дизайнерский
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, ул. Минина, 10Б
Горьковская, 2,1 км ● Стрелка, 4,1 км

Показать карту

34 700 000 ₽
202 805 ₽ за м²

8 958 727-66-48

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Владис
Агентство
На Авито с ноября 2017

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Абаимова Елена Владимировна

№ 2375670058, ☎ 348 (+3)

Можно посмотреть по видеозвонку

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 171,1 м²
Площадь кухни: 16,8 м²
Жилая площадь: 110,9 м²
Этаж: 2 из 7
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,9 м
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Ремонт: дизайнерский
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Нижегородская область, Нижний Новгород, ул. Минина, 10Б
Горьковская, 2,1 км ● Стрелка, 4,1 км

Показать карту

Описание

Код объекта: 341203.
В продаже шикарная квартира 171 кв. м в центре города - на улице Минина - с индивидуальным входом! Расположена на 2 этаже 7-ми этажного монолитно-блочного жилого дома 2010 года постройки.
Выполнен современный дизайнерский ремонт, установлены качественные двери, сантехника в санузлах, оборудована кухня. Высота потолков - 2,93 м.
Около дома закрытый наземный паркинг. На первом этаже есть кафе.
В непосредственной близости расположен Нижегородский кремль, Верхне-Волжская набережная, парк, институты, кафе, рестораны, отели, жилые комплексы - Георгиевский и Роял Лэндмарк - дом одинаково хорошо подходит и для проживания и для ведения бизнеса.
Подходит под ипотеку.
Звоните! Ответчу на Ваши вопросы, организую показ! улица Минина

О доме

Тип дома: монолитный
Год постройки: 2010

Этажей в доме: 7
Грузовой лифт: 1

Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 34 700 000 ₽
Первый взнос: 6 940 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

крылышки-фри острые 100 грамм

Растяни свою карту в Gold'S Fitness в Hampton!

Узнай подробности

nn.cian.ru/sale/flat/268193979/

3-комн. квартира, 100 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр.
 Малая Ямская ул., 65 [На карте](#)

- Горьковская · 13 мин. пешком
- Московская · 4 мин. на транспорте
- Чкаловская · 6 мин. на транспорте

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)

14 000 000 ₪
 140 000 ₪/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Свободная продажа

+7 967 714-23-53

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЦИАН. ипотека
 Один запрос в 8 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 14,4%

Виктория Немова
 Опытный PRO
 Документы агента проверены
 GreenCapitalGroup
 Нет отзывов
 Еще 1 объект



100 м² Общая
 13,9 м² Кухня
 8 из 10 Этаж
 2014 Построен

СОБСТВЕННИК! Продается 3-х комнатная квартира в престижном районе города. Отличный вид из окон на стрелку, на Волгу, Оку, на заречную часть города. Дом 2014 года постройки. Исторический Центр города. Отличная транспортная развязка. Весь общественный транспорт, включая метро. Хорошо развитая инфраструктура. В шаговой доступности школы и детские сады. В непосредственной близости ВУЗы города. Много медицинских учреждений. В шаговой доступности большой ТРЦ. В квартире функциональная планировка. Все комнаты изолированные. Высокие потолки. Две просторные лоджии по обеим сторонам квартиры. Просторные сан. узлы. Просторный коридор. Дом повышенной комфортности. Собственная охрана и консьерж, по всему периметру установлено видеонаблюдение. Огороженная придомовая территория. Нет проблем со стоянкой и парковкой. Отлично работает ТСЖ. Очень respectfully выглядит подъезд. Хорошие соседи. Квартира без ремонта, есть возможность сделать все на свой вкус.

[Отзыв о сайте](#)

nn.cian.ru/sale/flat/265509791/

4-комн. квартира, 116 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр.
 Провиантская ул., 65 [На карте](#)

- Горьковская · 4 мин. на транспорте

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)

18 900 000 ₪ ↑
 162 931 ₪/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Альтернатива, возможна ипотека

+7 909 296-58-74

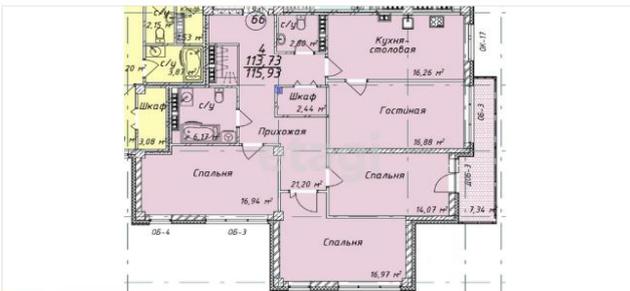
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЦИАН. ипотека
 Один запрос в 8 банках
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 14,4%

ID 81504152



116 м² Общая
 2 из 8 Этаж
 2019 Построен

К продаже предлагается четырехкомнатная квартира в центре города, на тихой улице вдали от проезжей части и грохота трамвайных путей Большой Печерской улицы. Дом Относится к ЖК Премиум Дом СДАН в 2019 году. Свободная планировка! Полет для фантазии вашего дизайнера! Лифт спускается в подземный паркинг. Место в паркинге продается отдельно (цена 1,7 млн руб) Хорошая скидка при покупке квартиры и парковки! Возможна ипотека. Рядом улица Провиантская, Трудовая, Минина, большая печерская, Нестерова, Ульянова.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#) [Принять](#)

[Отзыв о сайте](#) [мощь риелтора](#)

Реклама

стейк Нью Йорк на кости из мяса молодых бычков (2...

125 ₪

coololive.ru

[Узнать больше](#)

РЕКЛАМА

ЖК «Город времени»
 Старт продаж дома №15. Московский р-н, метро в 10 мин. Инфраструктура. 16 удобных планировок

+7 (831) 288-91-01

ООО «Спецзастройщик» Проектная декларация на сайте нашдом.рф

gipern.ru/prodazha-kvartir/3-komnatnaya-ul-nesterova-d-22-id2774291

Развитая инфраструктура Отделка комфорт-класса От 2,2 млн. руб. 3 ставки улучшенной отделки. Советский район

Главная / Продажа квартир в Нижнем Новгороде / Нижегородский район / улица Нестерова / Объявление № 2774291

Продажа 3-комнатной квартиры на ул. Нестерова, д. 22

Нижегородский район, Нижний Новгород

22 800 000 руб.
в ипотеку от 283 838 руб./мес.

№ 2774291

Район Нижегородский

Адрес ул. Нестерова, д. 22

Комнат 3 комнаты

Площадь 114 / 67 / 16

Этаж / этажность 10 / 10

Год постройки 2016

Материал стен кирпич

Высота потолков 3 м

Ирина Николаевна
Агент
Монолит Истейт.
✓ Член НГСР

Показать телефон

Написать

Бекетов Парк
легкая ИПОТЕКА от 0,1%

ИПОТЕКА от 0,1%

КВАРТИРЫ В МОСКВЕ от 7,1 млн руб.

ЮНИОН

https://stats.consultnn.ru/www/delivery/ck.php?oaparams=2__bannerid=769...

Район Нижегородский район

13:24 29.04.2022

gipern.ru/prodazha-kvartir/4-komnatnaya-per-plotnichnyy-d-2-k2-id2797893

Продажа 4-комнатной квартиры в пер. Плотничный, д. 2 к2

Нижегородский район, Нижний Новгород

51 193 269 руб.
в ипотеку от 637 306 руб./мес.

№ 2797893

Район Нижегородский

Адрес пер. Плотничный, д. 2 к2

Комнат 4 комнаты

Площадь 288 / 156 / 30

Этаж / этажность 3 / 8

Год постройки 2020

Материал стен блок-натуритель

Высота потолков 3,2 м

Ирина
Агент
Монолит Истейт.
✓ Член НГСР

+7-999-120-96-75

Написать

Бекетов Парк
легкая ИПОТЕКА от 0,1%

ИПОТЕКА от 0,1%

КОРИЦА
ВСЁ ВКЛЮЧЕНО

ПАНИН
ИПОТЕКА от 0,1%

Продается квартира, свободной планировки со своей террасой в ЖК «Плотничный», жилом комплексе премиум класса, где современные технологии гармонично сочетаются с исторической атмосферой одной из старейших улиц города.

ЖК «Плотничный» - уникальный проект, не имеющий аналогов в Нижнем Новгороде, расположенный в самом центре города.

Великолепная архитектура, видовые квартиры, закрытая территория – является неоспоримым преимуществом жилого комплекса.

Качество проекта определяет не только красивый фасад, а что гораздо важнее для комфортной жизни – внутреннее пространство дома.

Просторное светлое лобби с консьержем, уютная переговорная для деловых встреч и обучения, детский клуб для развития ваших детей, кофейная и душ для домашних животных – главные составляющие современного и образа жизни.

Приобретая квартиру в ЖК «Плотничный», вы приобретаете не только уникальный жилой объект вы приобретаете стиль жизни.

Расположение – исторический центр города, Нижегородский район, пер. Плотничный, 2/2

4-х комнатная двухуровневая квартира (общая площадь квартиры - 288 м2, терраса 60 м2) расположена на 2 и 3 этажах 8-ми этажного дома.

Стоимость квартиры – 48 755 520 рублей.

Рядом находятся площадь Горького, улицы Сергиевская, Добролюбова, Ильинская, Зеленский съезд.

Оперативный показ в удобное для вас время.

14:54 04.05.2022

циан нижний x Купить квар: x Купить чет: x Купить чет: x Купить трех: x Купить 4 ко: x Купить 4 ко: x Яндекс Кар: x

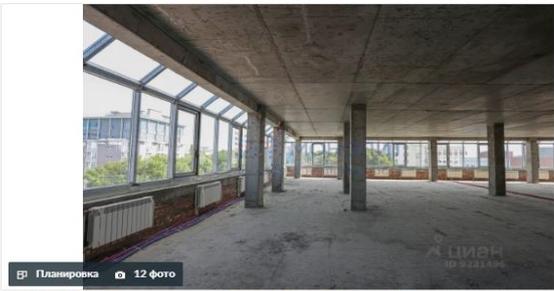
nn.cian.ru/sale/flat/252708909/

4-комн. квартира, 375 м²

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Минина, 4 [На карте](#)

В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)



Планировка 12 фото

375 м² Общая
300 м² Жилая
70 м² Кухня
6 из 6 Этаж

Продам квартиру на 6 этаже (Занимает весь этаж)
Панорамное остекление.
Терраса 160 метров в подарок.
Свой лифт.
Подробности по телефону.
Возможен просмотр.
Нижегородский район.
Площадь Минина и Пожарского, Улица Минина, Улица Пожарского,

Работаем дистанционно с заботой о Вас и Вашем здоровье.
Обеспечение комфортной и безопасной сделки, юридическое сопровождение.
Деятельность агентства застрахована.

Отзыв о сайте

75 000 000 Р \downarrow
200 000 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 905 195-26-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Монолит
Документы проверены

РИЕЛТОР
Ирина Патрушева

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

ЖК «Панин»
Ипотека от 0,1%. Подземный паркинг, закрытый двор без машин, 9 этажей. Бизнес-класс. Надежный застройщик «Андор».
+7 (831) 213-90-00

Ипотека Банк ВТБ (ПАО). Лыц № N1000 от 08.07.2015. ПВ не менее 15%. Сумма до 6 млн руб. Срок до 30 лет. Количество квартир и планировочные решения ограничено, предложение действует по 31.05.2022. Застройщик: ООО «СЗ «Андор». Проектная декларация на сайте нашдом.рф

[Перейти на сайт](#)

Реклама
Имплантация зубов

Поиск Найти

циан нижний x Купить квартир: x Купить трехко: x Купить четыре: x Купить 4 комн: x Купить 4 комн: x Яндекс Карты: x

nn.cian.ru/sale/flat/270402513/

3-комн. квартира, 310 м²

в ЖК «Изумрудный замок», 77, сдан в 4 кв. 2010

Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, ул. Максима Горького, 77 [На карте](#)

В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость [Оставить заявку](#)



Планировка 14 фото

310 м² Общая
109 м² Жилая
27 м² Кухня
8 из 8 Этаж

Жилой комплекс премиум класса Изумрудный замок объединяет в себе качества, необходимые для современной жизни на высшем уровне, органично вписывается в исторический, культурный и деловой центр Нижнего Новгорода. Красивая придомовая территория, присутствует игровая площадка для детей в центре двора. Также есть подземная парковка и гостевая парковка за домом. Дом удален от большой дороги на улице Горького, что позволяет не слышать постоянно проезжающие машины и избавляет от большого количества дорожной пыли.
Светлая квартира с витражным остеклением и с выходом на открытую индивидуальную террасу. Лифт с возможностью программирования на свой этаж. На этаже 2 квартиры.
Огороженная охраняемая территория. Чистая продажа.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

38 000 000 Р
122 581 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 910 148-63-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Чекни
Документы проверены

РИЕЛТОР
Марианна Марковна Зайдес

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

Квартиры в Петербурге
Скидка на квартиру до 1 млн руб. в Петербургской недвижимости
+7 (812) 413-93-02

Приложение действует до 30.04.2022 при заключении договора участия в долевом строительстве в отношении 1 комнаты, кв. 33,42 кв. стоимостью 6 150 201 р., в ЖК «Солнечный город» при 100% оплате. Скидка 1 085 329 р. от базовой стоимости 7 235 530 р. Застройщик: ООО «Сатл Инвест», ПД на нашдом.рф

[Перейти на сайт](#)

Реклама
Шлюзовые затворы от производителя! От 65 000 Р!

Поиск Найти

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?pid36=4885&pid18=3323&pid10=...

циан нижний новгород — x Купить четырехкомнатную x Купить 4 комнатную квар x Купить 4 комнатную квар x Яндекс Карты — транспо: x

nn.cian.ru/sale/flat/269945622/

4-комн. квартира, 322,3 м²

в ЖК «Варварская, 29», сдан в 3 кв. 2017
Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Нижегородский, мкр. Центр, Варварская ул., 29 [На карте](#)

В избранное

Риелтор поможет купить или продать недвижимость
[Оставить заявку](#)



17 фото

322,3 м² Общая
161,6 м² Жилая
61,5 м² Кухня
2 из 6 Этаж
2017 Построен

Нижний Новгород, Улица Варварская. Квартира премиум-класса. Расположена в малоэтажном кирпичном доме в центре города. Планировка квартиры включает в себя просторную кухню-гостиную и четыре больших спальных комнаты. Три сан/узла, один из них с большим окном. Высокие потолки 3,10 метра. Два входа (со двора и красивый парадный вход с улицы Варварской). Собственная огороженная территория. Подземный паркинг. Рядом улица Володарского, Ошарская, Белинского, Семашко, площадь Свободы.

Работаем дистанционно с заботой о Вас и Вашем здоровье.
Обеспечение комфортной и безопасной сделки, юридическое сопровождение.
Деятельность агентства застрахована.

Номер объекта: #1/1074856/11523

Оценки от сайта

35 000 000 Р
108 594 Р/м²

Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 905 195-26-74

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Монолит
Документы проверены

РИЕЛТОР
Татьяна Шаповалова

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

РЕКЛАМА ЖК «Планин»
Ипотека от 0,1%. Подземный паркинг.
Закрытый двор без машин, 9 этажей. Бизнес-класс. Надежный застройщик «Андор».
+7 (831) 213-90-00

Ипотека Банк ВТБ (ПАО), Лич. № №1000 от 08.07.2015. ПВ не менее 15%. Сумма до 6 млн руб. Срок до 30 лет. Количество квартир и планировочных решений ограничено, предложение действует по 31.05.2022. Застройщик: ООО «СЗ «Андор». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

[Перейти на сайт](#)

Реклама
Имплантация зубов

RU 15:03 04.05.2022

Документы оценщика

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Матвеев Евгений Викторович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 524905507369
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
31 июля 2007 года, регистрационный № 000527

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент
Ю.В. Козырь

0000205




ООО «РЭО» г. Москва, 2018 г., версия 0.4



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-542-116100/21

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 33-542-116100/21 от 17.11.2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Матвеев Евгений Викторович Паспортные данные: серия 22 15, номер 537285, выдан Отделом УФМС России по Нижегородской области в городском округе город Дзержинск, 26.04.2016 г. Адрес регистрации: Россия, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Петрищева, д. 18/39, кв. 100
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «30» ноября 2021 года по «29» ноября 2022 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-542-116100/21 от 17.11.2021 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Россия, Москва, ул. Патриканка, д. 12, стр. 2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области 603011, Россия, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 9 ИНН: 7705042179

Гл. специалист отдела страхования и управления филиалом СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области
Дзержинский, № 28 (8/31, 3 этаж)

Матвеев Е.В.
Матвеев Е.В.

М.П. Филиала Н.М.

Место выдачи: г. Нижний Новгород
Дата выдачи: «17» ноября 2021.