



НЕЗАВИСИМОСТЬ
АГЕНТСТВО БИЗНЕС КОНСАЛТИНГА

ООО «Независимость» 432071
г. Ульяновск ул. Федерации, 89а
Тел./факс: 8(8422) 27-11-17
e-mail: office@nezavisimost73.ru
WWW: OCENKAMSFO. RU

ОТЧЁТ № НЕЗ ООК 342/11-1-24

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

Адрес объекта оценки:

Ульяновская область, г. Ульяновск Заволжский р-н, ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10

Дата определения стоимости:

19 декабря 2024 года

Дата составления отчёта:

19 декабря 2024 года

Дата осмотра:

18 декабря 2024 года

Заказчик:

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «31 АРСЕНАЛ»
МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Содержание

1	Общие сведения и выводы	3
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	10
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.7	Термины и определения	11
2	Описание объекта оценки	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	16
2.5	Имущественные права на объект оценки	17
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
4	Анализ наиболее эффективного использования	26
5	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	27
5.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	27
5.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	28
5.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	28
5.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	28
5.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	30
5.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	32
5.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	38
6	Согласование результатов расчётов различными подходами	41
6	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	41
7	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	42
8	Фотографии объекта оценки	43
9	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	49
10	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	51
11	Документы оценщика	54

1 Общие сведения и выводы

Отчёт № НЕЗ 342/11-1-24

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Площадь кухни, м²
	квартира		2	2	58,6	Нет информации	Нет информации
	Наличие неутвержденной перепланировки			Характер обременений			
	нет			не зарегистрировано			
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию		Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	кирпичный нет данных	2	1954		Нет информации	47%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт		Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв		
	Ульяновская область	-	г. Ульяновск Заволжский р-н		ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости						
Заказчик оценки	Федеральное государственное унитарное предприятие «31 Арсенал» Министерства обороны Российской Федерации, ОГРН 1027301584221, ИНН 7328044379						
Основание оценки	Договор № НЕЗ ООК 342/11-1-24 от 18.11.2024 г.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица		
	ООО	"НИК Оценка"	123181, г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 19, к. 1, офис. 31; 8 (495) 0250030	ОГРН 1095017004158, дата 29.12.2009 г.	Полное № 0991R/776/20228/24 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан 14.06.2024 г. Акционерное общество "АльфаСтрахование"; срок действия с 01.07.2024 г. до 30.06.2025 г.; страховая сумма 100 000 000 рублей.		
Сведения об оценке, выполнявшем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Реквизиты документов оценки:			
	16 лет	004184	СРО "РОО"	о членстве в СРО	полиса общ. страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Назарова Вероника Олеговна	Осмотр объекта		Оценки	Составления отчёта			
	18.12.2024		19.12.2024	19.12.2024		Инженер-строитель по специальности «Промышленное и гражданское строительство» Диплом ЗВ №167554	
Даты	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	2 495 000		Не применялся		Не применялся		
Результаты оценки, полученные при применении	Рыночная стоимость (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)				
	2 495 000		2 014 000				
Итоговая величина стоимости	2 014 000						

Оценку выполнил, и подготовил отчет оценщик: Деева Ю. А.
Отчет утвердил Генеральный директор: Андриянов В. М.



1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор №НЕЗ ООК 342/11-24 на проведение оценки от 18.11.2024 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 58,6 м², расположенная по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск Заволжский р-н, ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10, кадастровый (условный) номер: 73:24:020903:112. Имущественные права на объект оценки: Право собственности Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Федеральное государственное унитарное предприятие «31 Арсенал» Министерства обороны Российской Федерации Обременения объекта оценки: Не зарегистрировано В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Для целей купли-продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 19 декабря 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 19 декабря 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 2 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Дата составления отчета	19 декабря 2024 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	99,9971 руб./долл. США
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	2 495 000 (Два миллиона четыреста девяносто пять тысяч) руб.
	25 000 (Двадцать пять тысяч) долларов США

**Ограничения и пределы
применения полученной итоговой
стоимости**

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.

Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»".

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 58,6 м², расположенная по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск Заволжский р-н, ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10, кадастровый (условный) номер: 73:24:020903:112. Имущественные права на объект оценки: Право собственности Правообладатели: Федеральное государственное унитарное предприятие «31 Арсенал» Министерства обороны Российской Федерации Обременения объекта оценки: Не зарегистрировано В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 58,6 м ² , расположенная по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск Заволжский р-н, ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Обременения: Не зарегистрировано. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Для целей купли-продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 19 декабря 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 19 декабря 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 2 мес.
Дата оценки	19 декабря 2024 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- На момент составления задания на оценку специальные допущения неизвестны.
- Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Объем работ по осмотру оцениваемого недвижимого имущества ограничивается визуальным осмотром.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Кредитная организация (банк)
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-280510826 от 18.11.2024 г.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Деева Юлия Андреевна
Местонахождения оценщика	г. Бор Нижегородской области ж.р. Малое Пикино ул. Кедровая д. 7
Почтовый адрес	г. Бор Нижегородской области ж.р. Малое Пикино ул. Кедровая д. 7
Номер контактного телефона	+7 950 616 7849
Адрес электронной почты	ulia-ts@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	вчлен "Саморегулируемой организации оценщиков "Ассоциация "Русское общество оценщиков"" за регистрационным номером 010656 от 11.11.2022 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ВСВ № 1628288 от 24 июня 2005г. ГОУВПО «Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского «Экономика и управление на предприятии».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» Договор (Полис страхования гражданской ответственности оценщика) № 433-542-040551/24 от 22 марта 2024 г. Срок действия полиса: с «23» марта 2024 г. по «22» марта 2025 г. Лимит ответственности по всем страховым случаям устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимость»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1127325008271
Дата присвоения ОГРН	21.12.2012
Местонахождение юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Независимость»
ИНН	7325117967
КПП	732501001
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Гражданская ответственность застрахована в САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Полис №922/2615982298 страхования ответственности оценщика от 10.06.2024 г., выданный САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия договора с 19.07.2024г по 18.07.2025 г
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Независимость» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Федеральное государственное унитарное предприятие «31 Арсенал» Министерства обороны Российской Федерации
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027301584221, Invalid Date
ИНН/КПП	7328044379 / 732801001
Юридический адрес	Вологодская обл. г. Вологда Советский проспект, д. 4, а/я 50
Фактический адрес	Вологодская обл. г. Вологда Советский проспект, д. 4

1.5 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО "РОО".

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Оценка производится без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.

- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
- Определение рыночной стоимости производилось без проведения осмотра.

1.7 Термины и определения

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 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.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

2 Описание объекта оценки

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках проведенных услуг Оценщику были представлены Заказчиком копии документов и информация, приведенные в разделе 10 настоящего Отчёта и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-280510826 от 18.11.2024 г.

По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объём представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфике объекта оценки.

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

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск Заволжский р-н, ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10
Расстояние от метро	10 мин. пешком от ст. метро «Верхняя терраса»
Объекты транспортной инфраструктуры	Нет информации
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Прилегающая транспортная магистраль	Димитровградское шоссе - 0,4 км;
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника, торговый центр, банк
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1954
Возраст здания, лет	70
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Остаточный срок службы, лет	80

Физический износ, %	47% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2024 - 1954) / 150 \times 100\% = 47\%$
Кол-во этажей в здании	2
Тип/планировка здания	Кирпичный
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Перекрытия железобетонные
Материал фундамента	Свайный
Общее состояние дома	Хорошее
Кол-во квартир на этаже	3
Кол-во подъездов в доме	1
Кровля	Мягкая рулонная
Состояние кровли	Хорошее
Фасад здания	Светлых тонов
Состояние внешней отделки	Хорошее
Наличие подвала	Есть
Наличие чердака/мансарды	Нет
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Системы безопасности	Домофон, металлическая дверь
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Домофон, металлическая дверь
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Социальный статус жильцов	Смешанный
Особенности дома	Отсутствуют
Состояние перекрытий	Хорошее
Следы протечек	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Здание находится в хорошем состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	По мнению оценщика, в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит.

Дополнительная информация о здании	Отсутствует
------------------------------------	-------------

Источники информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan,80adsazqn.xn--p1aee.xn--p1ai/overhaul/overhaul/view/1318245>, <https://xn--80adsazqn.xn--p1aee.xn--p1ai/overhaul/overhaul/view/1318245>

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	2
Общая площадь с учётом летних помещений, м ²	58,6
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	58,6
Жилая площадь, м ²	Нет информации
Площадь кухни, м ²	Нет информации
Вспомогательные помещения	Нет информации
Балкон/лоджия, площадь	нет
Высота потолков	2,50
Телефон	Нет
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение/завершение косметического ремонта во всей квартире/в помещениях
Вид из окон	На улицу и во двор
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Остекление лоджий	Нет
Дверные проемы	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные
Санузел	Раздельный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: закрытая с приготовлением горячей воды на цтп; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: отсутствует; вентиляция: приточно-вытяжная вентиляция, на кухне установлена газовая плита
Оборудование для систем и коммуникаций	Не установлено
Слаботочное обеспечение	Не установлено
Кухонная плита	Газовая
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
Особенности планировки квартиры	Отсутствуют
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Визуальный осмотр, Единая информационная система жилищного строительства

2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки — жилое помещение (квартира), зарегистрированные права — право собственности, правообладателем является Федеральное государственное унитарное предприятие «31 Арсенал» Министерства обороны Российской Федерации.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

3 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Цена продажи квартир в Ульяновской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже квартир в Ульяновской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Рассчитываем по параметрам: Ульяновская область. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок).
Квартиры. Продажа. Цена за м²

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.11.2024)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	103 035 руб.	+ 16 429 руб. За м ²	1 580 000 ... 11 980 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	86 439 руб.	+ 7 398 руб. За м ²	1 580 000 ... 11 980 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
21 ноября 2024	103034.6	+0.35%	86439.4	+1.25%
07 ноября 2024	102677.7	+0.09%	85355.9	+1.69%
24 октября 2024	102587.7	+1.37%	83912.8	-0.28%
10 октября 2024	101182.6	+0.08%	84144.7	-0.66%
26 сентября 2024	101103.8	+0.43%	84702.6	-0.8%
12 сентября 2024	100664.1	-3.55%	85378.9	-0.11%
29 августа 2024	104242.3	+4.67%	85469.2	+0.95%
15 августа 2024	99375.9	+0.4%	84659.6	+0.12%
01 августа 2024	98977.4	+4.95%	84556	-0.89%
18 июля 2024	94082.3	-0.02%	85304.5	+1.64%
04 июля 2024	94102	-3.17%	83908.1	+0.67%
20 июня 2024	97089.1	-0.2%	83345.3	+0.29%
06 июня 2024	97280.6	+0.2%	83099.7	+1.16%
23 мая 2024	97087.4	-4.99%	82135.5	-0.56%
08 мая 2024	101932.1	+2.8%	82599.2	+3.82%
25 апреля 2024	99076.2	-0.03%	79448	+0.21%
18 апреля 2024	99106.9	+0.1%	79279.3	-0.4%
04 апреля 2024	99006.9	+1.15%	79595.3	+0.63%
21 марта 2024	97871.7	+1.01%	79096.5	+0.01%
07 марта 2024	96880.9	+0.94%	79085.3	-0.77%
22 февраля 2024	95971.2	+0.84%	79691.5	+0.66%
08 февраля 2024	95163.3	+6.44%	79168.9	-1.94%
25 января 2024	89032.7	+0.21%	80703	+1.04%
11 января 2024	88847.9	+3.12%	79859.9	-0.16%
28 декабря 2023	86073.6	+0.59%	79991.4	+0.47%
14 декабря 2023	85564.5	-1.22%	79616.8	+0.72%
30 ноября 2023	86605.2		79041.8	

3.1 Описание корректировок

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

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

В процессе расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов;
- на вид сделки;
- на дату предложения;
- на удаленность от станции метро;
- местоположение;
- на тип дома;
- на этаж расположения квартиры;
- на общую площадь без учета летних помещений;
- на площадь кухни;

- на высоту потолков;
- на вид из окон;
- на наличие балкона/лоджии;
- на состояние и уровень отделки квартиры.

Снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В настоящее время в большинстве случаев скидка на торг не превышает 10% для жилых объектов, 11% для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и 12% для земельных участков, что подтверждается данными, приведенными в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22 (Источник информации: СРД №22 (май 2018 г.), табл. 1.3.2, стр. 17) и представленными в таблице ниже.

Таблица 1.3.2.
Значения корректировок на уторование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города										
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6.5)	9-10 (9.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)	
Екатеринбург	4-7 (5.5)	8-9 (8.5)	5-8 (6.5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)		
Красноярск	5-7 (6)	10-11 (10.5)	6-9 (7.5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10.5)	8-9 (8.5)	11-13 (12)	10-13 (11.5)	
Москва	4-7 (5.5)	8-9 (8.5)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11.5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10.5)	
Новосибирск	5-8 (6.5)	7-10 (8.5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6.5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10.5)	10-12 (11)	
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7.5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10.5)	8-9 (8.5)	10-12 (11)	10-13 (11.5)	
С.-Петербург	5-8 (5.5)	6-9 (7.5)	6-8 (7)	10-13 (11.5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11.5)	9-12 (10.5)	
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85	
Средние города										
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11.5)	6-8 (7)	9-12 (10.5)	8-10 (9)	11-12 (11.5)	11-13 (12)	
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7.5)	11-12 (11.5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8.5)	10-13 (11.5)	-	
Самарская	8-11 (9.5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11.5)	12-15 (13.5)	
Ставрополь	6-7 (6.5)	9-12 (10.5)	5-9 (7)	10-12 (10.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)	
Тамбов	5-8 (6.5)	9-12 (10.5)	7-11 (9)	10-12 (10.5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8.5)	10-14 (12)	11-13 (12)	
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7.5)	10-13 (11.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)	
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50	
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7.5)	9-12 (10.5)	6-9 (7.5)	11-12 (11.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13.5)	

*Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июне и декабре.*

Вид сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при чистой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы (Информация получена из совместного обсуждения и консультаций с профессиональными игроками рынка недвижимости – ведущими риэлтерскими компаниями («Миэль», тел. 777-33-77; "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 135-41-65; «Инком», тел.363-08-50)), было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 5%.

Вид права

Поправка на вид права в размере 2-3%, применяется, в случае, отсутствие оформленного права собственности у объекта оценки, в отличии от объекта-аналога, и наоборот. Размер корректировки определялся исходя из консультации с представителями ведущих риэлтерских компаний «Миэль», тел. 777-33-77; «БЕСТ-Недвижимость», тел. 135-41-65; «Инком», тел.363-10-10.

Дата предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке купли-продажи объектов недвижимости и соответственно уровень продаж. Составляющими фактора являются инфляция, налоговое регулирование, изменения законодательной базы, динамика соотношения спроса и предложения квартир, активное развитие ипотечного кредитования и др.

Корректировка вводится в случае, когда рынок недвижимости динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы*, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 0% до 5%.

Поправка на удаленность от станции метро

Расстояние до метро оказывает существенное влияние на привлекательность объекта жилой недвижимости. Квартиры расположенные рядом с метро имеют большую стоимость. Влияние, которое в среднем оказывает на стоимость жилой недвижимости данный фактор составляет по данным ведущих риэлтерских компаниями («Мизель», тел. 777-33-77; «БЕСТ-Недвижимость», тел. 135-41-65; «Инком», тел. 363-10-10, крупнейшие ресурсы по недвижимости Москвы <http://cian.ru>, база WinNER, <http://sob.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>).

Для расчетов, на основе анализа базы предложений, для данной корректировки была введена следующая шкала по степени удаления от метро:

менее 5 минут пешком;

6-10 минут пешком;

11-15 минут пешком;

16-20 минут пешком;

менее 5 минут транспортом;

6-10 минут транспортом;

11-15 минут транспортом;

более 15 минут транспортом;

Размер корректировки на 1 шаг в размере 1%.

При оценке удаленности объекта от метро оценщик руководствуется информацией указанной в информации о предложении на продажу, дополнительно проверяя ее по электронной карте (maps.yandex.ru или системе TopPlan), измеряя расстояние до метро и вычисляя время на основании допущения о том, что скорость пешехода составляет 4-5 км/ч (т.е. 1км пешеход проходит за 12-15 минут).

Местоположение

Для определения размера поправки на местоположение использовались данные о средней рыночной стоимости квартир в различных районах Москвы (по информации исследований «Статистика стоимости 1 кв.м. жилья по г.Москвы», www.agn.ru). При этом поправочный коэффициент для каждого из рассматриваемых аналогов определялся путем соотношения средней рыночной стоимости квартир, расположенных в соответствующих округах и аналогичного показателя для округа, где расположена оцениваемая квартира. Поправка складывается из престижности района, расстояния до ближайшей станции метро, ж/д станции, центра города и пр.

Тип дома

Материал стен здания - это фактор, учитывающий влияние на стоимости объекта долговечности службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, а также конструктивные особенности планировок (Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры», г. Омск, 2017 г., www.areall.ru).

Выявлены следующие интервалы физической шкалы фактора:

Кирпич на монолитном каркасе, блочный (ячеистый бетон, пенобетон, газобетон) – монолитно каркасные технологии представляют собой более современные конструкции, наличие каркаса обуславливает возможность свободной планировки за счет отсутствия внутренних несущих стен.

Кирпич, керамические/силикатные камни – кирпичные или каменные стены традиционно считаются одним из лучших материалов в соответствии с теплоизоляционными свойствами, несущие стены ограничивают возможность планировочных решений.

Железобетонные панели – конструкции, как правило заводского изготовления, выполненные из бетона с армированием, возможно с использованием теплоизоляционных материалов при применении многослойных технологий, являются одним из самых распространенных конструктивных схем, особенно в период массовой застройки территорий.

Кирпич с деревянными перекрытиями – использование деревянных перекрытий в каменных домах отнесено к третьей группе капитальности и существенно снижает срок службы объектов.

Монолитный бетон (стены дома выполнены из монолитного бетона) – ограждающие и несущие конструкции выполнены из монолитного железобетона, что может негативно сказываться на экологичности объектов.

Дерево (брус, бревно, каркасно-утепленные) – объекты, выполненные из деревянных конструкций имеют меньшую долговечность при эксплуатации ввиду индивидуальных

особенностей материала.

В Таблице 1 представлена физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «железобетонные панели».

В Таблице 2 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Деревянные	Монолитный бетон	кирпич с деревянными перекрытиями	Ж/Б панели	Кирпич, керамические/сilikатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
0,830	не выявлено	0,985	1,000	1,019	1,021

Объект оценки	Деревянные	кирпич с деревянными перекрытиями	Ж/Б панели	Кирпич, керамические/сilikатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
Объект аналог					
Деревянные	1,000	1,155	1,170	1,189	1,191
кирпич с деревянными перекрытиями	0,866	1,000	1,015	1,034	1,036
Ж/Б панели	0,855	0,985	1,000	1,019	1,021
Кирпич, керамические/сilikатные камни	0,841	0,967	0,981	1,000	1,002
Кирпич на монолитном каркасе, блочный	0,840	0,965	0,979	0,998	1,000

Материал стен здания на рынке может быть воспринят потребителем на основе внешнего вида фасада, в связи с чем для объектов конструкции «блочный с облицовкой кирпичом» характерны интервалы, сопоставимые со значением «кирпичный».

Этаж расположения квартиры

Для расчета корректировок на этаж расположения, был использован метод парных продаж, в нашем случае, наиболее оптимально подходящий для выявления разницы в зависимости от этажа расположения объекта.

В качестве исходных данных была использована информация о предложениях к продаже жилой недвижимости, расположенных в г. Москва и Московской области. Основная часть информации была получена из открытых источников информации размещенной на сайтах агентств недвижимости и периодических печатных изданий, публикующих объявления для совершения сделки с недвижимым имуществом за период 4 квартал 2018 года.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 8000 записей, в том числе более 3000 записей о ценах предложений.

В результате проведенного анализа было выявлено следующее, что расположение квартиры на первом и последних этажах влияет на стоимость 1 кв.м., причем квартиры расположенные на первом этаже стоят меньше в среднем на 5%, а квартиры расположенные на последних этажах стоят меньше в среднем на 2%.

Ниже представлена таблица с результатами, в которой отражена корректировка на этажи расположения.

Зоны расположения	Среднее снижение стоимости 1 кв.м., для квартир расположенных на 1 этажах	Среднее снижение стоимости 1 кв.м., для квартир расположенных на последних этажах
Центр Москвы, внутри Садового кольца	5%	2%
От Третьего транспортного кольца до Садового Кольца	5%	2%
от МКАД до Третьего транспортного кольца	5%	2%
От 5 км. от МКАД	5%	2%
от 10 до 20 км. МКАД	5%	2%
от 30 до 100 км. МКАД	4%	2%
Средняя корректировка на этаж	5%	2%

Источник: расчеты оценочной компании

На основании проведенных исследований и расчетов, можно сделать следующие выводы:

корректировка на этаж не зависит от места расположения объекта (согласно проведенному зонированию);

стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на первом этаже ниже в среднем на 5 %, стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на последних этажах ниже в среднем на 2 %, по отношению к стоимости 1 кв.м. квартир расположенных между первым и последним этажах;

стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на последнем этаже современных многоэтажных домов, не отличается от стоимости за кв.м. на средних этажах.

На этажность дома

Поправка вводится в том случае, если этажность дома в котором расположен объект-оценки отличается от этажности домов объектов-аналогов. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья и рассматриваемого района и не позволяет найти достаточное количество объектов-аналогов. Размер поправки рассчитывается исходя из анализа парных продаж и информации полученной от риэлторов.

Общая площадь без учета летних помещений

Наиболее оптимальным методом расчета величины корректировки на разницу в площади объекта оценки и аналогов является корреляционно-регрессионный анализ, т.е. построение зависимости стоимости от площади жилой недвижимости.

Для расчета корректировки нами были проведены исследования в области жилой недвижимости города Москвы на праве собственности, в течение месяца (декабрь 2018 г.) было обработано более 1000 аналогов, в результате которого было отобрано более 600 аналогов (База данных Winner декабрь 2018 г.) с различными площадями.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

S_i – площадь, кв.м.;

C_i - цена предложения, руб.

Расчет поправки был выполнен в следующей последовательности:

Определение цены предложения 1 кв. м (удельная цена предложения) по формуле:

$$C = C_i / S_i$$

Для каждого интервала определялись средние величины площади и средние удельные цены предложения.

Такое усреднение позволяет исключить влияние технического состояния и других различий в характеристиках объектов на величину поправки.

Корректировка на площадь квартиры определялась по следующей формуле:

$$K_{кор} = (L_o / L_a)^{K_T}$$

где:

$K_{кор}$ – коэффициент корректировки;

L_o – площадь оцениваемого объекта, кв.м.;

L_a – площадь аналога, кв.м.;

K_T – Коэффициент торможения

Далее был рассчитан коэффициент торможения (см. таблицу) для следующих диапазонов: квартир расположенных внутри Садового кольца, от Третьего транспортного кольца до Садового Кольца и от МКАД до Третьего транспортного кольца

Диапазон значений	1 комн. квартиры	2 комн. квартиры	3 комн. квартиры
Центр Москвы, внутри Садового кольца	-0,0742	-0,0258	-0,033
От Третьего транспортного кольца до Садового Кольца	-0,0572	-0,0217	-0,0029
от МКАД до Третьего транспортного кольца	-0,0706	-0,0453	-0,0237

Источник: расчеты оценочной компании

Площадь кухни

Поправка вводится в случае расхождения площади кухни объекта оценки от объектов-аналогов. Поправка на площадь кухни вносится на основе данных о продажах квартир в течение последнего года и рассчитываются на основании данных о парных продажах жилых помещений.

Расчет корректировки на площадь кухни

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Станция метро	Петровско-Разумовская	Петровско-Разумовская	Домодедовская	Домодедовская	Новогиреево	Новогиреево
Улица	Дмитровское ш., д.39к1	Дубинская, д. 26к3	Ул. Борисовская, д. 7	Ул. Борисовская, д. 7	Зеленый проспект, д. 40к2	Ул. Магнитовская, д. 7
Источник информации	WinNER, тел.8-909-909-43-02	WinNER, тел.8-965-184-26-11	WinNER, тел.8-915-285-50-71	WinNER, тел.8-905-707-49-06	WinNER, тел.8-495-640-23-01	WinNER, тел.8-495-777-39-88
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Этаж	6	7	10	14	10	2
Этажность	9	12	14	14	12	16
Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Кол-во комнат	2	2	2	2	3	3
Площадь общая	45	48	53,5	53	67	70
Площадь кухни	6	7	8	9	10	13
Состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Стоимость, руб.	7 856 000р.	8 500 000р.	8 650 000р.	8 690 000р.	11 650 000р.	12 350 000р.
Стоимость, руб./кв.м.	174 577	177 083	161 682	163 962	173 880	176 428
Корректировка, за каждый 1 кв.м.	1% для кухни меньше 7 кв.м.		1% для кухни от 7 до 10 кв.м.		1% для кухни превышающих 10 кв.м.	

Из чего следует, что на стоимость жилой недвижимости значительное влияние оказывает площадь кухни. Это влияние наиболее заметно, если кухни по площади условно разделить на небольшие (до 7 кв.м.), средние (примерно от 7 до 10 кв.м.) и большие (более 10 кв.м.) Для кухонь, не превышающих 10 кв.м., корректировка составляет 1,0% за каждый квадратный метр превышения площади кухни оцениваемого объекта над площадью кухни объекта-аналога. Кухни более 10 кв.м. оказывают менее существенное влияние на стоимость 1 кв.м., для них корректировка составит 1% за каждые три квадратных метра превышения площади. Менее всего ценятся квартиры с малой площадью кухни.

Высота потолков

Высота потолков является существенным фактором, влияющим на рыночную стоимость.

Данная корректировка была рассчитана согласно сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. Техническая часть. п. 11. Показатели восстановительной стоимости жилых зданий разработаны при средней полезной высоте комнат 3 м. В тех случаях, когда полезная высота комнат имеет значительные отклонения, к стоимости, предусмотренной в соответствующей таблице, надлежит вводить следующие поправочные коэффициенты.

Наименование	Полезная высота в м							
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2
Жилые здания	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98

Наименование	Полезная высота в м							
	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
Жилые здания	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90

Источник информации: http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00154851.htm

Вид из окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу или оживленную магистраль.

В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы*, было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 4%.

Наличие балкона/лоджии

Дополнительными улучшениями можно считать наличие у оцениваемого объекта балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка методом парных продаж. Было выявлено, что величина данной поправки составляет 1% за наличие/отсутствие балкона (лоджии). Пример расчета корректировки представлен ниже.

Характеристика объекта	Площадь, кв.м.	Балкон (лоджия)	Стоимость 1 кв.м. в долл. США	Относительное отклонение, +/-	Источник информации
г. Москва, Парковая 11-я ул. 29/59	36	Имеется	5 219	-	База Winner, 8-926-605-8706
г. Москва, Парковая 11-я ул. 26А	35	Отсутствует	5 195	1	База Winner, 8-495-743-2905

Состояние и уровень отделки

Состояние и уровень отделки квартиры учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций.

Поправка на внутреннюю отделку

Сопоставимый объект ►							
Объект оценки ▼	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	0	0	-3 000	-4 500	-10 000	-15 000	-22 000
Требуется капитальный ремонт	0	0	-3 000	-4 500	-10 000	-15 000	-22 000
Под чистовую отделку	3 000	3 000	0	-1 500	-7 000	-12 000	-19 000
Требуется косметический ремонт	4 500	4 500	1 500	0	-5 500	-10 500	-17 500
Хорошее	10 000	10 000	7 000	5 500	0	-5 000	-12 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15 000	15 000	12 000	10 500	5 000	0	-7 000
Эксклюзивный евроремонт	22 000	22 000	19 000	17 500	12 000	7 000	0

(Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 Александр, <http://remont-mytischki.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93 , 8 - 903-743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел. 8 (909) 954-58-28, 741-94-84 Михаил)

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолок требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтом и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросетевая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы, оштукатуривание стен, подготовка потолка и окраска в 2 слоя, подготовка стен и оклейка обоями, выравнивающая стяжка пола, укладка ламината или паркетной доски, установка плинтуса, окраска труб отопления, оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, замена межкомнатных дверей, реечный потолок в санузлах, скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	Евроремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Эксклюзивный евроремонт	Это эксклюзивный вид ремонта, отвечающий требованиям европейских стандартов с учетом моды и пожеланий клиента, предполагает индивидуальную работу дизайнера и специалистов высокого уровня с большим опытом в этой сфере с использованием дорогостоящих материалов.

4 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

5 Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

5.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

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

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

5.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24).

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

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

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

5.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11).

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

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

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

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

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

5.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

5.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

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

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям: стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы); имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки; не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д. 77	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Врача Михайлова, д. 47	Ульяновская обл., г. Ульяновск, д. 9мая, к. 8	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 22
Площадь общая, м ²	41	44,8	40	45
Площадь кухни, м ²	7	6	нет данных	нет данных
Комнат	2	2	2	2
Метро	Верхняя терраса	Верхняя терраса	Верхняя терраса	Верхняя терраса
Расстояние до метро	10 мин. пешком	10 мин. пешком	10 мин. пешком	10 мин. пешком
Вид из окон	во двор	во двор	на улицу	на улицу
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Год постройки	1977	1966	1957	1971
Этаж/этажность	1/3	1/5	1/2	2/2
Состояние	евроремонт "эконом-класса"	стандартный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт
Балкон/Лоджия	нет	балкон	нет	нет
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	https://ulyanovsk.domclick.ru/	https://ulyanovsk.domclick.ru/	веб-сайт www.cian.ru	веб-сайт www.cian.ru
Ссылка на источник	https://domclick.ru/card/sale_flat_2060642131	https://domclick.ru/card/sale_flat_2062848699	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/flat/300292672/	https://ulyanovsk.cian.ru/sale/flat/289222665/
Дата предложения	19.12.2024	19.12.2024	19.12.2024	19.12.2024

Контакты продавца	79238294339	79876317729	7986736-02-14	7917060-28-22
Цена предложения, руб.	2 350 000	2 600 000	1 700 000	1 800 000
Цена за 1 м ² , руб.	57 317	58 036	42 500	40 000

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

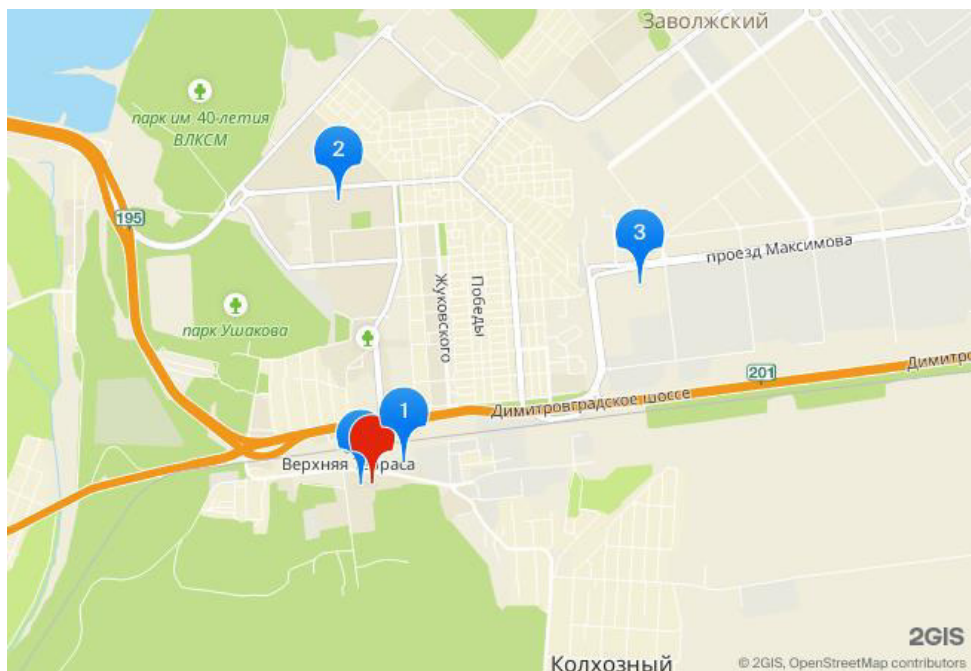


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

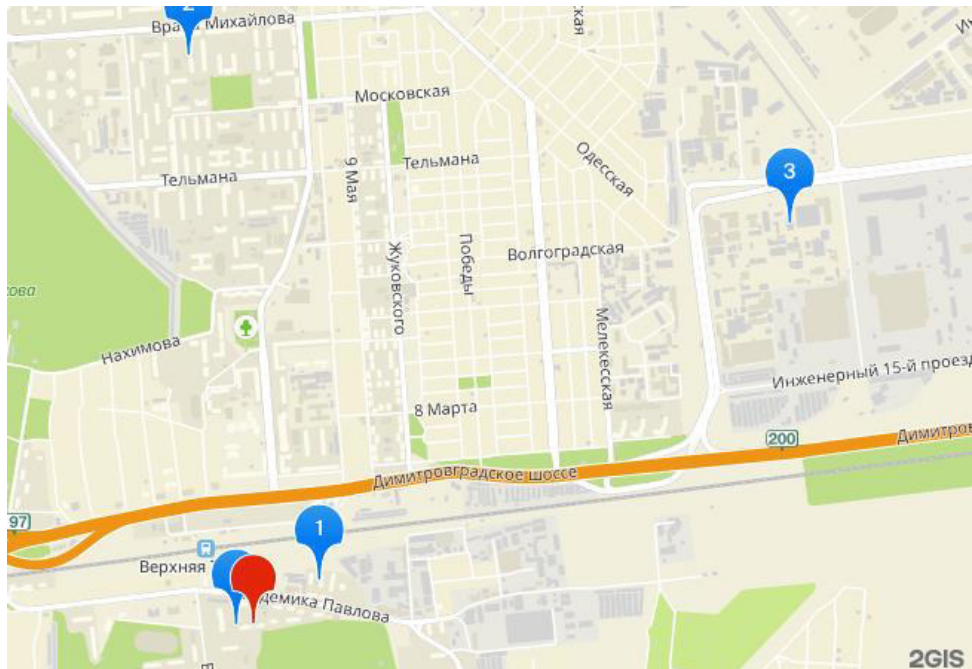
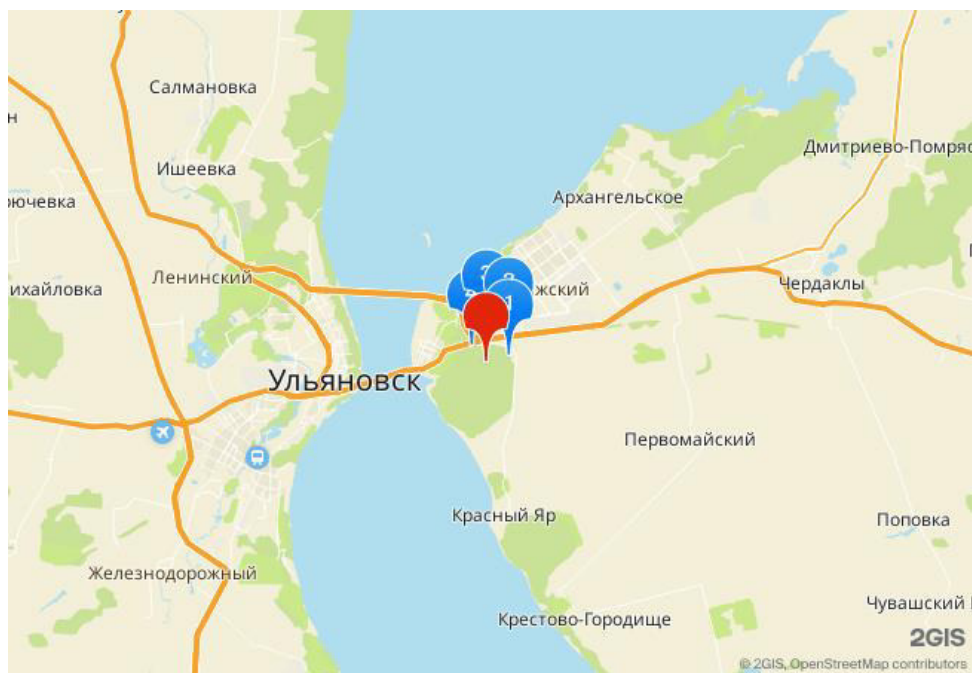


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3

5.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

Уторговывание

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Вид права

Поправка на вид права в размере 2-3%, применяется, в случае, отсутствие оформленного права собственности у объекта оценки, в отличии от объекта-аналога, и наоборот. Размер корректировки определялся исходя из консультации с представителями ведущих риэлтерских компаний «Миэль», тел. 777-33-77; «БЕСТ-Недвижимость», тел. 135-41-65; «Инком», тел.363-10-10, 1-ое Бюро Недвижимости 319-32-25, 315-44-50, CENTURY 21 Северная Венеция 716-17-05.

Дата предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке купли-продажи объектов недвижимости и соответственно уровень продаж. Составляющими фактора являются инфляция, налоговое регулирование, изменения законодательной базы, динамика соотношения спроса и предложения квартир, активное развитие ипотечного кредитования и др. Корректировка вводится в случае, когда рынок недвижимости динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы и Санкт-Петербурга («Миэль», тел. 777-33-77; "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 135-41-65; «Инком», тел.363-08-50, 1-ое Бюро Недвижимости 319-32-25, 315-44-50, CENTURY 21 Северная Венеция 716-17-05, крупнейший ресурс по недвижимости Петербурга EMLS 24), было выявлено, что величина данной поправки составляет от 0% до 5%.

Вид сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – чистая ли это продажа или «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как

правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при чистой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы, Санкт-Петербурга (Информация получена из совместного обсуждения и консультаций с профессиональными игроками рынка недвижимости – ведущими риэлтерскими компаниями («Миэль», тел. 777-33-77; "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 135-41-65; «Инком», тел.363-08-50, 1-ое Бюро Недвижимости 319-32-25, 315-44-50, CENTURY 21 Северная Венеция 716-17-05, крупнейший ресурс по недвижимости Петербурга EMLS 24), было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 5%.

Местоположение

Для определения размера поправки на местоположение использовались данные о средней рыночной стоимости квартир в различных районах Москвы/Санкт-Петербурга (по информации исследований «Статистика стоимости 1 кв.м. жилья по г.Москвы», www.arn.ru, «Цены на квартиры в Санкт-Петербурге», <http://realty.dmir.ru/spb/prices/ceny-na-kvartiry-v-sankt-peterburge/>). При этом поправочный коэффициент для каждого из рассматриваемых аналогов определялся путем соотношения средней рыночной стоимости квартир, расположенных в соответствующих округах и аналогичного показателя для округа, где расположена оцениваемая квартира. Поправка складывается из престижности района, расстояния до ближайшей станции метро, ж/д станции, центра города и пр. В нашем случае корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги расположены в одном или соседнем районах, стоимость кв. м жилья, в котором находится в одной ценовой категории, согласно анализу тенденций ценообразования на рынке жилой недвижимости и информации, полученной по результатам бесед с представителями местных агентств недвижимости.

Тип дома

Материал стен здания - это фактор, учитывающий влияние на стоимости объекта долговечности службы объекта, экологичность, на его теплотехнические характеристики, а также конструктивные особенности планировок (Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры», г. Омск, 2017 г., www.areall.ru). Выявлены следующие интервалы физической шкалы фактора:

Кирпич на монолитном каркасе, блочный (ячеистый бетон, пенобетон, газобетон) – монолитно каркасные технологии представляют собой более современные конструкции, наличие каркаса обуславливает возможность свободной планировки за счет отсутствия внутренних несущих стен. Кирпич, керамические/силикатные камни – кирпичные или каменные стены традиционно считаются одним из лучших материалов в соответствии с теплоизоляционными свойствами, несущие стены ограничивают возможность планировочных решений. Железобетонные панели – конструкции, как правило заводского изготовления, выполненные из бетона с армированием, возможно с использованием теплоизоляционных материалов при применении многослойных технологий, являются одним из самых распространенных конструктивных схем, особенно в период массовой застройки территорий. Кирпич с деревянными перекрытиями – использование деревянных перекрытий в каменных домах отнесено к третьей группе капитальности и существенно снижает срок службы объектов. Монолитный бетон (стены дома выполнены из монолитного бетона) – ограждающие и несущие конструкции выполнены из монолитного железобетона, что может негативно сказываться на экологичности объектов.

Дерево (брус, бревно,каркасно-утепленные) – объекты, выполненные из деревянных конструкций имеют меньшую долговечность при эксплуатации ввиду индивидуальных особенностей материала. В Таблице 1 представлена

физическая шкала влияния поправки на стоимость объекта недвижимости. В качестве наиболее типичного значения определен интервал «железобетонные панели». В Таблице 2 значение поправок представлено в матричном виде для удобства использования при сравнении объектов недвижимости.

Объект оценки	Деревянные	кирпич с деревянными перекрытиями	Ж/Б панели	Кирпич, керамические/силикатные камни	Кирпич на монолитном каркасе, блочный
Объект аналог					
Деревянные	1,000	1,155	1,170	1,189	1,191
кирпич с деревянными перекрытиями	0,866	1,000	1,015	1,034	1,036
Ж/Б панели	0,855	0,985	1,000	1,019	1,021
Кирпич, керамические/силикатные камни	0,841	0,967	0,981	1,000	1,002
Кирпич на монолитном каркасе, блочный	0,840	0,965	0,979	0,998	1,000

Материал стен здания на рынке может быть воспринят потребителем на основе внешнего вида фасада, в связи с чем для объектов конструкции «блочный с облицовкой кирпичом» характерны интервалы, сопоставимые со значением «кирпичный».

Этаж

По Москве и Московской области:

Для расчета корректировок на этаж расположения, был использован метод парных продаж, в нашем случае, наиболее оптимально подходящий для выявления разницы в зависимости от этажа расположения объекта.

В качестве исходных данных была использована информация о предложениях к продаже жилой недвижимости, расположенных в г. Москва и Московской области. Основная часть информации была получена из открытых источников информации размещенной на сайтах агентств недвижимости и периодических печатных изданий, публикующих объявления для совершения сделки с недвижимым имуществом за период 3 квартал 2018 года.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 8000 записей, в том числе более 3000 записей о ценах предложений. В результате проведенного анализа было выявлено следующее, что расположение квартиры на первом и последних этажах влияет на стоимость 1 кв.м., причем квартиры расположенные на первом этаже стоят меньше в среднем на 5%, а квартиры расположенные на последних этажах стоят меньше в среднем на 2%. Ниже представлена таблица с результатами, в которой отражена корректировка на этажи расположения.

Зоны расположения	Среднее снижение стоимости 1 кв.м., для квартир расположенных на 1 этажах	Среднее снижение стоимости 1 кв.м., для квартир расположенных на последних этажах
Центр Москвы, внутри Садового кольца	5%	2%
От Третьего транспортного кольца до Садового Кольца	5%	2%
от МКАД до Третьего транспортного кольца	5%	2%
От 5 км. от МКАД	5%	2%
от 10 до 20 км. МКАД	5%	2%
от 30 до 100 км. МКАД	4%	2%
Средняя корректировка на этаж	5%	2%

Источник: расчеты оценочной компании

На основании проведенных исследований и расчетов, можно сделать следующие выводы: корректировка на этаж не зависит от места расположения объекта (согласно проведенному зонированию); стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на первом этаже ниже в среднем на 5 %, стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на последних этажах ниже в среднем на 2 %, по отношению к стоимости 1 кв.м. квартир расположенных между первым и последним этажах; стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной на последнем этаже современных многоэтажных домов, не отличается от стоимости за кв.м. на средних этажах.

По Санкт-Петербургу и Ленинградской области:

Расположение квартиры на последнем этаже здания, по данным, предоставленным информационно-издательским центром «Недвижимость Петербурга» (№30 (364) 08.08.05., стр.16) понижает её стоимость на 2-5%, на первом - на 5-10%. Исключение могут составлять квартиры на первых этажах в центре города, которые имеют повышенную привлекательность, т.к. могут быть использованы под торговое назначение (перевод в нежилой фонд).

Всего этажей

Поправка вводится в том случае, если этажность дома в котором расположен объект-оценки отличается от этажности домов объектов-аналогов. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья и рассматриваемого района и не позволяет найти достаточное количество объектов-аналогов. Размер поправки рассчитывается исходя из анализа парных продаж и информации полученной от риелторов.

Площадь кухни

Поправка вводится в случае расхождения площади кухни объекта оценки от объектов-аналогов. Поправка на площадь кухни вносится на основе данных о продажах квартир в течение последнего года и рассчитываются на основании данных о парных продажах жилых помещений. Расчет корректировки на площадь кухни был выполнен сотрудниками Оценочной компании методом парных продаж.

Результаты расчётов показали, что на стоимость жилой недвижимости значительное влияние оказывает площадь кухни. Это влияние наиболее заметно, если кухни по площади условно разделить на небольшие (до 7 кв.м.), средние (примерно от 7 до 10 кв.м.) и большие (более 10 кв.м.) Для кухонь, не превышающих 10 кв.м., корректировка составляет 1,0% за каждый квадратный метр превышения площади кухни оцениваемого объекта над площадью кухни объекта-аналога. Кухни более 10 кв.м. оказывают менее существенное влияние на стоимость 1 кв.м., для них корректировка составит 1% за каждые три квадратных метра превышения площади. Менее всего ценятся квартиры с малой площадью кухни.

Объект-аналог №2 имеет невыделенную площадь кухни из общей площади кухни-гостиной, Оценщиком было принято решение отказаться от применения корректировки.

Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка («Миэль», тел. 777-33-77; "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 135-41-65; «Инком», тел.363-08-50, 1-ое Бюро Недвижимости 319-32-25, 315-44-50, CENTURY 21 Северная Венеция 716-17-05, крупнейший ресурс по недвижимости Петербурга EMLS 24) вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Вид из окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, окна которых выходят во двор и на улицу. И последние - квартиры, чьи окна выходят на улицу или оживленную магистраль. В результате консультаций с ведущими риэлтерскими компаниями Москвы/Санкт-Петербурга («Миэль», тел. 777-33-77; "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 135-41-65; «Инком», тел.363-08-50, 1-ое Бюро Недвижимости 319-32-25, 315-44-50, CENTURY 21 Северная Венеция 716-17-05, крупнейший ресурс по недвижимости Петербурга EMLS 24), было выявлено, что величина данной поправки составляет от 1% до 4%.

Вид из окон	Панорамный	Во двор	На улицу и во двор	На Улицу
Панорамный	0	1	2	3
Во двор	-1	0	1	2
На улицу и во двор	-2	-1	0	1
На Улицу	-3	-2	-1	0

Наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СниП 2.08.01-89).

Состояние

Состояние и уровень отделки квартиры учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Поправка на внутреннюю отделку

Сопоставимый объект ►							
Объект оценки ▼	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	0	0	-3 000	-4 500	-10 000	-15 000	-22 000
Требуется капитальный ремонт	0	0	-3 000	-4 500	-10 000	-15 000	-22 000
Под чистовую отделку	3 000	3 000	0	-1 500	-7 000	-12 000	-19 000
Требуется косметический ремонт	4 500	4 500	1 500	0	-5 500	-10 500	-17 500
Хорошее	10 000	10 000	7 000	5 500	0	-5 000	-12 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15 000	15 000	12 000	10 500	5 000	0	-7 000
Эксклюзивный евроремонт	22 000	22 000	19 000	17 500	12 000	7 000	0

(Источник информации: <http://decoplus.ru> тел. 744-50-21 – Алексей, <http://rem-imperial.ru> тел. 726-10-14 Александр, <http://remont-mytitschi.com> тел. 8-901-522-52-43 Павел, <http://bastroy.ru> тел.8 (499) 502-97-93 , 8 - 903-743-11-62 Александр, <http://remka.ru> тел. 649-99-20 Алексей, <http://TopDom.ru> тел. 225-32-62 Дмитрий, <http://vashsm.ru> тел. 729-24-46, <http://sk-tricolor.ru> 911-90-11 Павел Анатольевич, <http://rembrigada.ru> тел. 507-33-74 Олег, <http://remont-otdelka.ru> тел.8 (909) 954-58-28, 741-94-84 Михаил)

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивка, штукатурка, шпаклевка) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячей и холодной водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросетевая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	Стандартный ремонт включает в себя следующие работы: оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плинт в санузел и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузле; скрытая разводка сантехнических труб; замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне; замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	Евроремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную; замена радиаторов отопления; двухуровневые гипсокартонные потолки
Эксклюзивный евроремонт	Это эксклюзивный вид ремонта, отвечающий требованиям европейских стандартов с учетом моды и пожеланий клиента, предполагает индивидуальную работу дизайнера и специалистов высокого уровня с большим опытом в этой сфере с использованием дорогостоящих материалов

Высота потолка

Высота потолков является существенным фактором, влияющим на рыночную стоимость. Данная корректировка была рассчитана согласно сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания. Техническая часть. п. 11. Показатели восстановительной стоимости жилых зданий разработаны при средней полезной высоте комнат 3 м. В тех случаях, когда полезная высота комнат имеет значительные отклонения, к стоимости, предусмотренной в соответствующей таблице, надлежит вводить следующие поправочные коэффициенты.

Наименование	Полезная высота в м							
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2
Жилые здания	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98

Наименование	Полезная высота в м							
	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
Жилые здания	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90

Удаленность от метро

Расстояние до метро оказывает существенное влияние на привлекательность объекта жилой недвижимости. Квартиры расположенные рядом с метро имеют большую стоимость. Влияние, которое в среднем оказывает на стоимость жилой недвижимости данный фактор составляет по данным ведущих риэлтерских компаниями («Мизель», тел. 777-33-77; "БЕСТ-Недвижимость" тел.: 135-41-65; «Инком», тел.363-08-50, 1-ое Бюро Недвижимости 319-32-25, 315-44-50, CENTURY 21 Северная Венеция 716-17-05, крупнейший ресурс по недвижимости Петербурга EMLS 24, крупнейшие ресурсы по недвижимости Москвы <http://cian.ru>, база WinNER, <http://sob.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>). Для расчетов, на основе анализа базы предложений, для данной корректировки была введена следующая шкала по степени удаления от метро:

менее 5 минут пешком; 6-10 минут пешком; 11-15 минут пешком; 16-20 минут пешком; менее 5 минут транспортом; 6-10 минут транспортом; 11-15 минут транспортом; более 15 минут транспортом;

Размер корректировки на 1 шаг в размере 1%. При оценке удаленности объекта от метро оценщик руководствуется информацией указанной в информации о предложении на продажу, дополнительно проверяя ее по электронной карте (maps.yandex.ru или системе TopPlan), измеряя расстояние до метро и вычисляя время на основании допущения о том, что скорость пешехода составляет 4-5 км/ч (т.е. 1км пешеход проходит за 12-15 минут).

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

5.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Ульяновская область, г. Ульяновск Заволжский р-н, ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д. 77	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Врача Михайлова, д. 47	Ульяновская обл., г. Ульяновск, д. 9мая, к. 8	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 22
Общая площадь, м²	58,6	41	44,8	40	45
Цена предложения, руб.	-	2 350 000	2 600 000	1 700 000	1 800 000
Цена за 1 м², руб.		57 317	58 036	42 500	40 000
Уторговывание	без торга	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Дата предложения	19.12.2024	19.12.2024	19.12.2024	19.12.2024	19.12.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Вид сделки		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Местоположение	Ульяновская область, г. Ульяновск Заволжский р-н, ул. Академика Павлова, д. 26А, кв. 10	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Академика Павлова, д. 77	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Врача Михайлова, д. 47	Ульяновская обл., г. Ульяновск, д. 9мая, к. 8	Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Балтийская, д. 22
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип дома	кирпичные	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Этаж	2	1	1	1	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Всего этажей	2	3	5	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Площадь кухни		7	6		
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		54 451	55 134	40 375	38 000
Общая площадь	58,6	41	44,8	40	45
Корректировка		-4,53%	-3,43%	-4,84%	-3,37%
Скорректированная цена, руб./м²		51 985	53 243	38 421	36 719
Вид из окон	на улицу и во двор	во двор	во двор	на улицу	на улицу
Корректировка		-1%	-1%	1%	1%
Скорректированная цена, руб./м²		51 465	52 710	38 805	37 087
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	балкон	нет	нет
Корректировка		0%	-5%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		51 465	50 075	38 805	37 087
Состояние	требуется косметический ремонт	евроремонт "эконом-класса"	стандартный ремонт	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт
Корректировка		-10 500 руб./м²	-5 500 руб./м²	4 500 руб./м²	4 500 руб./м²

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Скорректированная цена, руб./м²		40 965	44 575	43 305	41 587
Высота потолка	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		40 965	44 575	43 305	41 587
Удаленность от метро	10П	10П	10П	10П	10П
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		40 965	44 575	43 305	41 587
Общая валовая коррекция, %		24	19	16	16
Весовые коэффициенты		25%	24%	25%	26%
Взвешенные значения		10 241	10 698	10 826	10 813
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		42 578			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		2 495 071			
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.		2 495 000			

6 Согласование результатов расчётов различными подходами

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в применении одного из подходов и одного метода к оценке Сравнительным подходом методом сравнения продаж, соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 495 000	1,00	2 495 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 495 000

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 19 декабря 2024 г.

составляет (округлённо)

2 495 000 руб. (Два миллиона четыреста девяносто пять тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (99,9971 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

\$25 000 (Двадцать пять тысяч долларов США).

7 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности объекта оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 19 декабря 2024 г.

составляет (округлённо)

2 495 000 руб. (Два миллиона четыреста девяносто пять тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (99,9971 руб./долл. США)

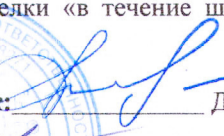
составляет (округлённо)

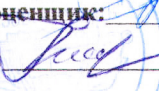
\$25 000 (Двадцать пять тысяч долларов США).

Итоговый результат оценки стоимости НДС не облагается, подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;
- мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки; исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки;
- в соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик:  Деева Ю. А.

Отчёт утвердил Генеральный директор:  Андриянов В. М.



8 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Подъезд



Фото 2. Подъезд



Фото 3. жилая комната



Фото 4. жилая комната



Фото 5. жилая комната



Фото 6. жилая комната



Фото 7. жилая комната



Фото 8. коридор



Фото 9. кухня



Фото 10. кухня



Фото 11. кухня



Фото 12. кухня



9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://domclick.ru/card/sale_flat_2060642131

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick website. The main image is a bedroom with a bed and a window. The listing details are as follows:

- Address:** Ульяновск, Академика Павлова, 77, Район «Заволжский»
- Room:** 2
- Area:** 41 м²
- Living Area:** 26 м²
- Kitchen:** 7 м²
- Floor:** 1
- Renovation:** косметический
- Type of housing:** Квартира

Price: 2 350 000 Р (57 317 Р/м²)

Seller: Юрий Крылов, 37 объявлений, На Домклик 3 года 1 мес., Century21 СОЮЗ

Phone: +7 923 829-43-39

Buttons: Записаться на просмотр, Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца: Напишите сообщение, Ещё актуально?, Торг уместен?, Подходит под ипотеку?, Когда могу посмотреть?

ЖК «Кипарис»: Готовый дом на Мещере с отделкой finish wall, парковой и прекрасными видами на Волгу

Аналог № 2 https://domclick.ru/card/sale_flat_2062848699

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick website. The main image is a living room with a sofa and a window. The listing details are as follows:

- Address:** Ульяновск, Верхняя Терраса м-н, Вреха Михайлова, 47, Район «Заволжский»
- Room:** 2
- Area:** 44,8 м²
- Living Area:** 44,8 м²
- Kitchen:** 6 м²
- Floor:** 1
- Renovation:** Отсутствует
- Type of housing:** Квартира

Price: 2 600 000 Р (58 035 Р/м²)

Seller: Лилия Бикузина, 39 объявлений, На Домклик 4 года 8 мес., ЭТАЖИ УЛЬЯНОВСК

Phone: +7 987 631-77-29

Buttons: Рассчитать ипотеку

ЖК «Кипарис»: Готовый дом на Мещере с отделкой finish wall, парковой и прекрасными видами на Волгу

Additional Info: Ипотека от Сбербанка, Рыночная цена, Проверено в Росреестре

Аналог № 3 <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/flat/300292672/>

https://ulyanovsk.cian.ru/sale/flat/300292672/

КВАРТАЛ на 3-комн. квартиры

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение ЦИАН Премьера

Недвижимость в Ульяновске > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Ульяновске > Заволжский > 9 Мая улица

Обновлено: 21 ноя, 11:11 338 просмотров, 1 за сегодня, 189 уникальных

Хотите цену? Только на ЦИАН

Продается 2-комн. квартира, 40 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, 9 Мая ул., 9 На карте

Сравнить Показать

ЦИАН. ИПОТЕКА

ВТБ ПСБ Совкомбанк Альфа-Банк Уралсиб Банк ДОМ.РФ Т-Банк МКБ

Реальные ипотечные ставки от 8 банков - 4,9% на новостройки, 21,24% на вторичку

Перейти в сервис

Планировка 2 фото

Общая площадь: 40 м² Этаж: 1 из 2 Год постройки: 1957

Высокие потолки, гостиная имеет два окна, выходящие на разные стороны. Возможно проживание в текущем варианте, но требуется ремонт. Один взрослый собственник, долгов и обременений нет. Квартира свободна. Подробности по телефону, звоните.

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать? или узнайте подробности по телефону

1 700 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену Например, 1 649 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 42 500 в м² Условия сделки: свободная продажа Ипотека: возможна

+7 986 736-02-14

Номер только для заявок, сообщения не дойдут Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Сопровождаю ID 114891515 Предоставлю помощь

ЖК «Оригами» Скидки до 611 000 руб. Нестандартный квартал в Новом городе

Аналог № 4 <https://ulyanovsk.cian.ru/sale/flat/289222665/>

https://ulyanovsk.cian.ru/sale/flat/289222665/

КВАРТАЛ +7 (958) 580-34-51 iccpr.ru

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение ЦИАН Премьера

Недвижимость в Ульяновске > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Ульяновске > Заволжский > Балтийская улица

Обновлено: вчера, 10:55 1122 просмотра, 1 за сегодня, 274 уникальных с марта 2024

Продается 2-комн. квартира, 45 м²

Ульяновская область, Ульяновск, р-н Заволжский, Балтийская ул., 22 На карте

Сравнить Показать

Момент

Планировка 12 фото

Общая площадь: 45 м² Жилая площадь: 32 м² Площадь кухни: 8 м² Этаж: 2 из 2 Год постройки: 1970

Арт. 69564551 ВНИМАНИЕ: Эту квартиру можно купить в ипотеку от 13,9 % по субсидированной ставке Самолет Плюс.

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Продается 2-х комнатная квартира по адресу ул. Балтийская, 22.

Узнать больше

1 800 000 Р

Следить за изменением цены Предложить свою цену Например, 1 746 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 40 000 в м² Условия сделки: свободная продажа Ипотека: возможна

+7 917 060-28-22

Номер только для заявок, сообщения не дойдут Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Результаты пока показывать в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Самолет Плюс Документы подготовлены

Агент Алсу Калимуллина

ЖК «Оригами» Скидки до 611 000 руб. Нестандартный квартал в Новом городе

10 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2024-280510826 от 18.11.2024 г.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Ульяновской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.11.2024, поступившего на рассмотрение 18.11.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3	
18.11.2024г. № КУВИ-001/2024-280510826				
Кадастровый номер:	73:24:020903:112			
Номер кадастрового квартала:	73:24:020907			
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 00316-868			
Местоположение:	Ульяновская область, г.Ульяновск, р-н Заволжский, ул.Академика Павлова, д.26А, кв. 10			
Площадь:	58.6			
Назначение:	Жилое			
Наименование:	Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.:	1471046.63			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:24:020907:84			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 31.05.2011			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сведения о должностном лице, подписавшем документ: Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ №: 102.04.2024 от 26.10.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение			
Лист 2			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
18.11.2024г. № КУВИ-001/2024-280510826			
Кадастровый номер:		73:24:020903:112	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Даничева Алеся Андреевна	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средством электронной подписи (ЭП) Владельца: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 12.08.2024 по 26.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
18.11.2024г. № КУВИ-001/2024-280510826	
Кадастровый номер: 73:24:020903:112	
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Федеральное государственное унитарное предприятие "31 Арсенал" Министерства обороны Российской Федерации, ИНН: 7328044379
1.1.1	данные отсутствуют
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2.1	Хозяйственное ведение 73-73/001-73/001/240/2016-456/2 12.10.2016 15:26:31
2.1	данные отсутствуют
3	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3.1	данные отсутствуют
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:
5.1	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9.1	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
10.1	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прокращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
11.1	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации электронной подписи Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 12.08.2024 по 25.05.2025	инициалы, фамилия

11 Документы оценщика





обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-542-040551/24 от «22» марта 2024 г.

[illegible]

ПОДПИСА № 92/2615982298 страхования ответственности опенщика САО «РЕСО-ГАРАНТИ» (ОГРН 10277000424), ИНН/ОГРН 7710455207, в/д 407018100000000014, «Альфа-Банк» САО «Москва» ВКБ, АСБ82599, номер счета 30101810200000000593, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) в качестве страхователя, заключившего настоящий договор страхования (Полное) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности опенщика», утвержденными Советом Директоров 21 июня 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании следующего заявления Страхователя г. Москва Дата выдачи полиса – 10 июня 2023 г.	
Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Неизвестность» ОГРН: 1127325008271 ИНН 7735117967 Адрес по месту регистрации: 432071, г. Ульяновск, Ул. Федерина, 89А «Член СРО опенщиков» E-mail: info@neizvestnosty73.ru тел. 89278969748	Кол. 922
Представитель страхователя: [Р-УН-0124 от 01.01.2024 а. иже Директора Задающего агентства филиала САО "Ресо Ггаранти" г. Ульяновск Давыдов Ангелина Владимировна	
1. Срок действия полиса: Объект страхования:	С 08 часов 00 минут 18.07.2024г., но не ранее 08 часов 00 минут дня, следующего за датой выдачи страхового полиса, по 24 часа 00 минут 18.07.2025г. Не протерпевшие законности Страхования Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему со Страхователем договор и проведение оценки (исследования) кадастровой стоимости, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 18.07.2024 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражного суда Страхователя ущерб, причиненный заказчиком ущерба действующим Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией опенщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), являвшихся следствием одного действия Страхователя, произошедших в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов рублей)
6. Фрагмента:	Страхование осуществляется без фразмента
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на следующие события (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. оспаривание, или связанные с исполнением Страхователем срока выполнения работ, а также связанных на переводку или доплату работ;
8. Страховая премия:	7412,00 (Семь тысяч четыреста десять) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Ежемесячно в срок не позднее 18.07.2024г., включительно

10. Действия Страхователя при наступлении события, влекущего взыскание страхового случая:	10.1. При возникновении <u>какого-либо</u> обстоятельства, которое может являться основанием для предъявления <u>имущественных</u> требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возмещаемых обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, имеющих право предъявлять требования. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения <u>неправомочных</u> требований. 10.3. При предъявлении <u>имущественных</u> требований Страхователю, <u>по впаде</u> <u>протия всего</u> <u>всех</u> <u>всех</u> в <u>суд</u>: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Осуществлять Страховщику содействие в проведении расследования, урегулирования, судебной и внесудебной работы. 10.4. Страхователь <u>не должен</u> без согласия Страховщика <u>принимать участие</u> <u>по</u> <u>наличию</u> <u>любых</u> <u>требований</u>, <u>добровольно</u> <u>каким</u> <u>либо</u> <u>лицом</u> <u>как</u> <u>за</u> <u>свой</u> <u>собственный</u> <u>счет</u> <u>осуществлять</u> <u>платежи</u>, <u>принимать</u> <u>на</u> <u>себя</u> <u>какие-либо</u> <u>обязательства</u> <u>перед</u> <u>третьими</u> <u>лицами</u>, <u>а</u> <u>также</u> <u>на</u> <u>основании</u> <u>любых</u> <u>требований</u>.
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяется Правилами страхования и настоящим Полозом. 11.2. При отсутствии оснований для выплаты страховой суммы, <u>платимой</u> <u>по</u> <u>заключению</u> <u>договора</u> <u>на</u> <u>проведение</u> <u>оценки</u> <u>(или</u> <u>иного</u> <u>третьего</u> <u>лица)</u> <u>или</u> <u>по</u> <u>требованию</u> <u>от</u> <u>Страхователя</u> <u>возмещения</u> <u>ущерба</u> <u>и</u> <u>обязанности</u> <u>Страхователя</u> <u>его</u> <u>возместить</u>, <u>причиной</u> <u>связи</u> <u>между</u> <u>действиями</u> <u>(бездействиями)</u> <u>Страхователя</u> <u>(иностранца)</u> <u>и</u> <u>возникшим</u> <u>ущербом</u>, <u>в</u> <u>такой</u> <u>сумме</u> <u>по</u> <u>размеру</u> <u>такого</u> <u>ущерба</u>, <u>заявленные</u> <u>требования</u> <u>удовлетворяются</u> <u>и</u> <u>страховая</u> <u>выплата</u> <u>производится</u> <u>по</u> <u>внесудебному</u> <u>порядку</u>. 11.3. При урегулировании сумм в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенные <u>экспертами</u> <u>и</u> <u>иными</u> <u>лицами</u> <u>вступившие</u> <u>в</u> <u>закононую</u> <u>силу</u> <u>решения</u> <u>суд</u>, <u>содержащие</u> <u>размеры</u> <u>сумм</u>, <u>подлежащих</u> <u>возмещению</u>. 11.4. Выплата страховой возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая. 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Вводя в <u>действие</u> <u>Выгодотребителей</u> <u>(законных</u> <u>лиц)</u> <u>на</u> <u>проведение</u> <u>оценки</u> <u>или</u> <u>третьих</u> <u>лиц</u>, <u>за</u> <u>исключением</u> <u>возмещения</u> <u>ущерба</u> <u>своего</u> <u>Страхователя</u>, <u>которые</u> <u>были</u> <u>проведены</u> <u>по</u> <u>согласованию</u> <u>со</u> <u>Страховщиком</u>; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком <u>всех</u> <u>документов</u>, <u>подтверждающих</u> <u>законность</u> <u>и</u> <u>обоснованность</u> <u>имущественных</u> <u>требований</u> <u>к</u> <u>Страхователю</u>, <u>либо</u> <u>автоматическому</u> <u>суду</u> <u>решения</u> <u>суд</u>; 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полоза Страхователь в соответствии с п.1.6.1. Полоза уведомил Страховщика о возникновении <u>какого-либо</u> <u>обстоятельства</u>, <u>которые</u> <u>могут</u> <u>быть</u> <u>основанием</u> <u>для</u> <u>предъявления</u> <u>требований</u> <u>имущественного</u> <u>характера</u> <u>(претензий, исков)</u>, <u>то</u> <u>действие</u> <u>настоящего</u> <u>Полоза</u> <u>распространяется</u> <u>на</u> <u>все</u> <u>требования</u>, <u>предъявленные</u> <u>к</u> <u>Страхователю</u> <u>в</u> <u>течение</u> <u>срока</u> <u>исковой</u> <u>давности</u>, <u>явившиеся</u> <u>следствием</u> <u>указанного</u> <u>обстоятельства</u>.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полоза по инициативе Страхователя, Страховщик возмещает Страхователю, при отсутствии страховой выплаты на момент получения заявления о расторжении, <u>часть</u> <u>страховой</u> <u>премии</u> <u>пропорционально</u> <u>оставшемуся</u> <u>периоду</u> <u>действия</u> <u>страхового</u> <u>договора</u>, <u>за</u> <u>исключением</u> <u>страховых</u> <u>структур</u> <u>тарифной</u> <u>ставки</u>, <u>при</u> <u>таком</u> <u>расчете</u> <u>производится</u> <u>в</u> <u>течение</u> <u>10</u> <u>рабочих</u> <u>дней</u> <u>с</u> <u>момента</u> <u>даты</u> <u>расторжения</u>. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полоза, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	-Завление на страховое возмещение оштрафок; -Протокол оценки ущерба;

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

Страхователь
Генеральный директор

Андреев Валерий Михайлович

Страховщик
РГ-УН-Д-03/24 от 01.01.2024, в лице
директора Заинишского агентства
филиала САО "Ресо Гарантия"
г. Ульяновска