

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы  
«Финэкс»

ОГРН 112732600339 от 20.02.2012 г.

Ульяновская обл, г Ульяновск, Железнодорожный р-н, ул Кирова, д 99



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор ООО «Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы «Финэкс»,

\_\_\_\_\_/Журавлева О. В.  
(подпись) (Ф.И.О.)  
М.П.  
23.12.2020г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 072

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 53.20 кв.м, расположенную по адресу: Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22

**ЗАКАЗЧИК:** Валеева Эльвира Вясхитдиновна

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы «Финэкс»

**ОЦЕНЩИК:** Журавлева О. В., реестровый номер 2185 в Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет от 25.11.2016 г.

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 23.12.2020 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 23.12.2020 г.

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ:** Определение рыночной стоимости Объекта оценки для суда.

## **Оглавление**

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
  - 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
  - 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**
  - 4. ДОПУЩЕНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
  - 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
  - 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**
  - 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
  - 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
    - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
    - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки
    - 8.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки
    - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
    - 8.5. Общая информация о местоположении
    - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки
    - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров Объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра
    - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования Объекта
    - 8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки
  - 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
  - 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**
    - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
    - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
  - 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**
    - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
    - 11.2. Выбор объектов-аналогов
    - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
    - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
  - 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
  - 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
  - 14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**
  - 15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

## 1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м	Жилая площадь, кв.м	Площадь кухни, кв.м	
	Квартира	2	2	53.20	28.28	7.52	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие/характер обременений			Кадастровый/условный номер	
	Не выявлено		Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации			73:19:110701:469	
Описание здания	Материал стен дома		Этажность		Год постройки	Физический износ здания, %	
	Панельный		3		1987	28	
Адрес объекта оценки	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22						
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости имущества для суда						
Заказчик оценки	Валеева Эльвира Вясихитдиновна, паспорт гражданина РФ 7311 871339, выдан ТП УФМС России по Ульяновской области в Ульяновском районе 27.12.2011						
Основание оценки	Договор № 072 от 23.12.2020 г.						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для суда. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы «Финэкс»	г Ульяновск, ул Кирова, д 99, оф 7,+78422300609, robit78@yandex.ru		1127326000339, 20.02.2012 г.	Ингосстрах (страховой полис № 433-552-040844/20 от 27.05.2020)	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Журавлева Ольга Владимировна	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО		Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика		
	8	2185		Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет	№ 433-552-038698/20, выданный организацией: Страховое ПАО "Ингосстрах". Период страхования с 21.05.2020 по 20.05.2021. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)		
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки		Дата составления отчёта		
	23.12.2020		23.12.2020		23.12.2020		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)				Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)	
	793 278 (семьсот девяносто три тысячи двести семьдесят восемь)				Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)						
	793 278 (семьсот девяносто три тысячи двести семьдесят восемь)  Стоимость долей: 198 320 руб. (1/4, Валеева Рената Рамилевна), 198 320 руб. (1/4, Валеева Аделия Рамилевна), 396 639 руб. (1/2, Валеева Эльвира Вясихитдиновна)						

Оценщик:  
Генеральный директор

Журавлева О.В.  
Журавлева О. В.  
М.П.

## 2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 53.20 кв.м, расположенная по адресу: Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилая квартира общей площадью 53.20 кв.м, расположенная по адресу: Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН 2. Технический паспорт
Правообладатель (-ли)	Валеева Рената Рамилевна, доля в праве 1/4, Валеева Аделия Рамилевна, доля в праве 1/4, Валеева Эльвира Вясхитдиновна, доля в праве 1/2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право общей долевой собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для суда
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для суда осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего

Параметр	Значение
	использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</li> <li>3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</li> <li>5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</li> <li>8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.</li> <li>9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.</li> <li>10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.</li> <li>11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.</li> <li>12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.</li> </ol>

### 3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

#### 4. Допущения при проведении оценки объекта оценки

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 3, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

#### 5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

<b>Данные заказчика</b>	Валеева Эльвира Вясхитдиновна, паспорт гражданина РФ 7311 871339, выдан ТП УФМС России по Ульяновской области в Ульяновском районе 27.12.2011
-------------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Параметр	Значение
<b>Оценщик</b>	Журавлева Ольга Владимировна
<b>Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет, расположенной по адресу: г Москва, Хохловский пер, д 13 стр 1
<b>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков Экспертный совет от 25.11.2016, регистрационный номер № 2185

<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	диплом ПП-1 № 373392 от 25.09.2009 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Журавлева Ольга Владимировна) № 433-552-038698/20, выданный организацией: Страховое ПАО "Ингосстрах". Период страхования с 21.05.2020 по 20.05.2021. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
<b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности</b>	Номер 005046-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 15.03.2018 по 15.03.2021
<b>Местонахождение оценщика</b>	г Ульяновск, ул Кирова, д 99, оф 7
<b>Номер контактного телефона</b>	+78422300609
<b>Адрес электронной почты</b>	robit78@yandex.ru
<b>Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя</b>	№1 от 06.03.2013 года
<b>Стаж работы в оценочной деятельности (лет)</b>	8
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы «Финэкс
<b>ОГРН</b>	ОГРН 1127326000339
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	20.02.2012 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Ответственность Исполнителя застрахована организацией Ингосстрах (страховой полис № 433-552-040844/20 от 27.05.2020 период страхования с 12.06.2020 по 11.06.2021). Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.
<b>Местонахождение</b>	г Ульяновск, ул Кирова, д 99
<b>Почтовый адрес</b>	г Ульяновск, ул Кирова, д 99, оф 7
<b>Генеральный директор/ИП</b>	Журавлева Ольга Владимировна
<b>Телефон</b>	+78422300609
<b>Электронная почта</b>	robit78@yandex.ru
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы «Финэкс подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы «Финэкс подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 6. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Журавлева Ольга Владимировна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

## 7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 072 от 23.12.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 53.20 кв.м, расположенная по адресу: Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22
Правообладатель (-ли)	Валеева Рената Рамилевна 1/4, Валеева Аделия Рамилевна 1/4, Валеева Эльвира Вясихитдиновна 1/2
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации
Зарегистрированные права	Право общей долевой собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	793 278 (семьсот девяносто три тысячи двести семьдесят восемь) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 793 278 (семьсот девяносто три тысячи двести семьдесят восемь) руб.  Стоимость долей: 198 320 руб. (1/4, Валеева Рената Рамилевна), 198 320 руб. (1/4, Валеева Аделия Рамилевна), 396 639 руб. (1/2, Валеева Эльвира Вясихитдиновна)  В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для предоставления в суд. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «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. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в

	отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»
--	---

## 8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

### 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 8. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="http://www.miel.ru/">http://www.miel.ru/</a> , <a href="http://www.irm.ru/">www.irm.ru</a> , <a href="http://www.azbuka.ru/">http://www.azbuka.ru</a> , <a href="http://www.peresvet.ru/">http://www.peresvet.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018; Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

### 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	1. Выписка из ЕГРН 2. Технический паспорт
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

### 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: жилая квартира общей площадью 53.20 кв.м, расположенная по адресу: Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22

Осмотр был проведен 23.12.2020 г. уполномоченным сотрудником Исполнителя.

Результаты фотофиксации представлены далее:

На основании визуального осмотра и публичной карты оценщик подтверждает, что дом расположен по адресу, указанному в документах.

**Фасад**



**Фасад**



**Вход в подъезд**



**Информационная табличка**



**Придомовая территория**



**Придомовая территория**



Подъезд



Подъезд



Помещение 7



Помещение 5



Помещение 5



Помещение 7



Помещение 2



Помещение 7



Помещение 5



Помещение 5



Помещение 2



Помещение лоджия



Помещение 7



Помещение 4



Помещение лоджия



Помещение 4



Помещение 5



Помещение 7



Помещение 1



Помещение 2



Помещение 7



Помещение 1



Помещение 3



Помещение 4



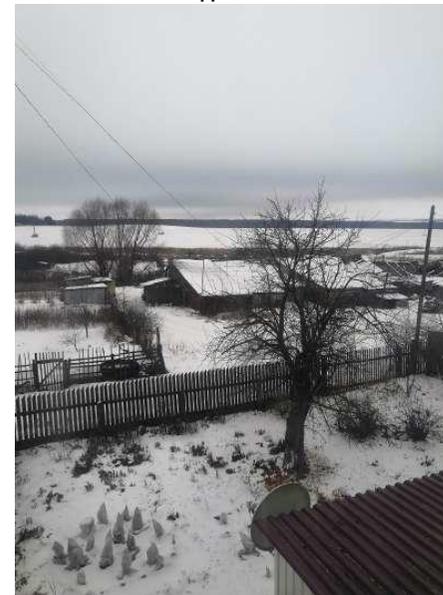
Помещение 3



Помещение 2



Вид из окна



Вид из окна



Дверь в квартиру



Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Таблица 9. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	1987
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	28%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	3
Наружные стены (материал)	Панельный
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифт	Отсутствует
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Поквартирный котел
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: ([www.reformagkh.ru/](http://www.reformagkh.ru/))

Таблица 10. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	2
Количество комнат в квартире	2
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	53.20/53.20
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	28.28
Площадь кухни, кв. м	7.52
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Высота потолков, м	2.60
Санузел	Раздельный
Вид из окон	Во двор и на улицу
Объект подключен к системам: Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: <b>Установлено</b>
Состояние отделки объекта	Требуется косметический ремонт
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено
Перенос газового оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения	Не выявлено
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия)	Не выявлено
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим	Не выявлено

Параметр	Значение
документам	
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Возможность согласования/восстановления перепланировки	-
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость
Поэтажный план согласно документам	

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: ([www.reformagkh.ru/](http://www.reformagkh.ru/))

#### 8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определяется по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_v), \quad \{1\}$$

где:

$D_n$  – накопленный износ;

$D_f, D_{\text{фун}}, D_v$  – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

$T_{\text{ф}}$  – фактический срок службы данного объекта;

$T_{\text{н}}$  – нормативный срок службы данного объекта.

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

Таблица 11. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 12. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	120	1987	33	28

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

**Функциональный износ** – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

**Внешний износ** – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

**Таким образом, величина накопленного износа составляет 28%.**

## 8.5. Общая информация о местоположении

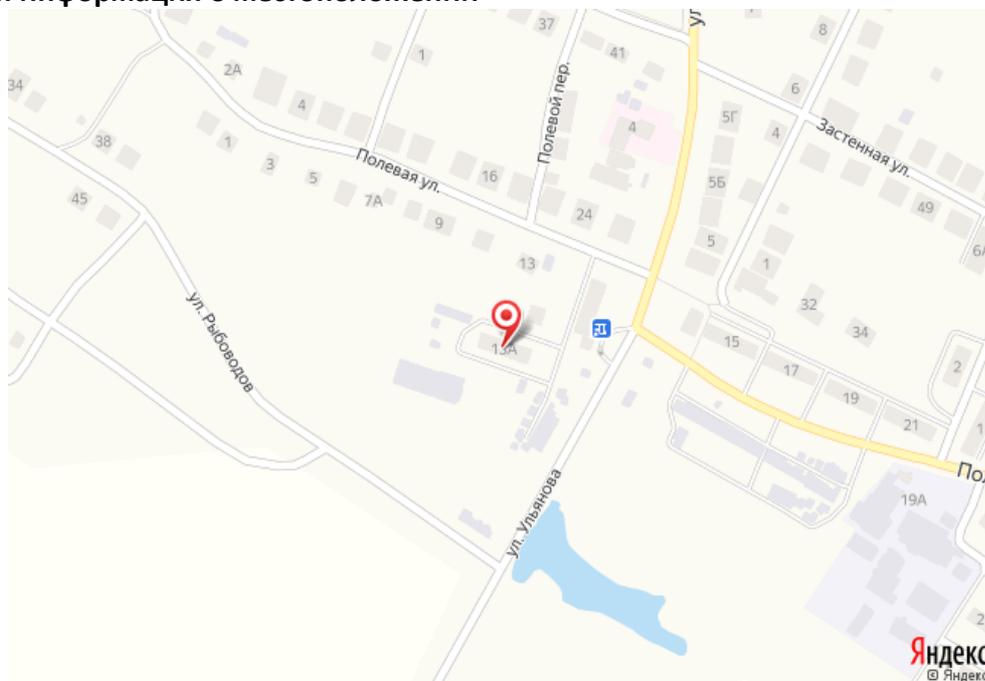


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 13. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Ж/Д станция, 30 мин., транспорт
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, Детский сад, Отделение банка, Предприятия службы быта, Торговые предприятия, Аптека, Поликлиника, Зона отдыха
Придомовая территория	Стихийная парковка, Не огорожена, Асфальтовое покрытие

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при просмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

## 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 14. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право общей долевой собственности
Правообладатель (-ли)	Валеева Рената Рамилевна 1/4, Валеева Аделия Рамилевна 1/4, Валеева Эльвира Вясхитдиновна 1/2
Документы, удостоверяющие право	1. Выписка из ЕГРН
Обременения (ограничения) права	Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации

Источник: данные предоставленных документов

## 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 15. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Соответствуют</b> правоустанавливающим документам;</li><li>• <b>Соответствует</b> техническим документам.</li></ul>
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: <b>Жилая недвижимость</b> .
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Планировка объекта оценки <b>Соответствует</b> технической документации.
9. Здание имеет 28 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
10. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Требуется косметический ремонт».
11. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: <b>Ипотека в силу закона, Запрещение регистрации</b> .
12. По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Задаaniem на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

## 8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для суда осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – жилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

### 8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации<sup>1</sup> ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 16. Градации ликвидности<sup>2</sup>

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018; ПЦФКИО. Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Квартиры пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние квартиры пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.
- Площадь квартиры является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

<sup>1</sup> Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

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

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

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

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

(источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf);

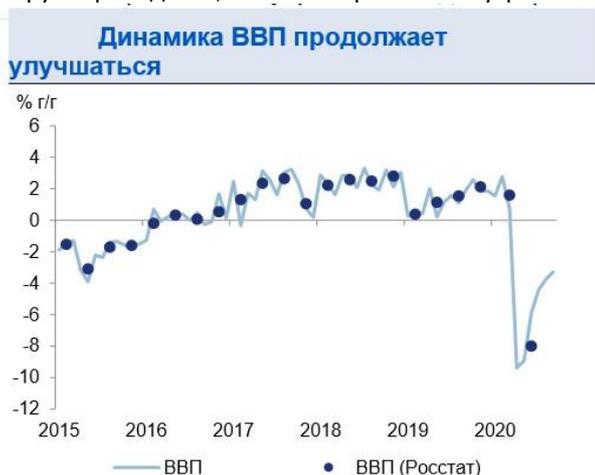
<https://www.economy.gov.ru/material/file/4235ab5c8d82bbdf49852d99a3c14317/201106.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20.

Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г1 в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г2 в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



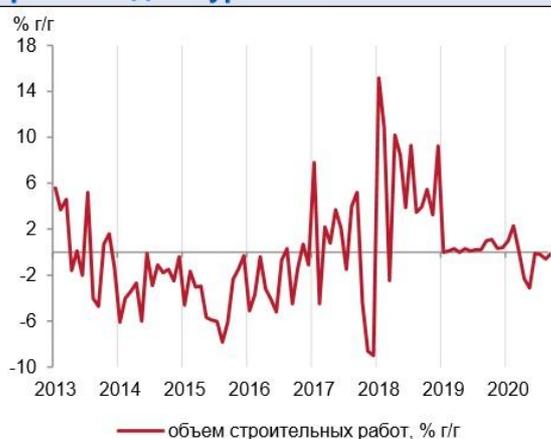
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г3 в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и

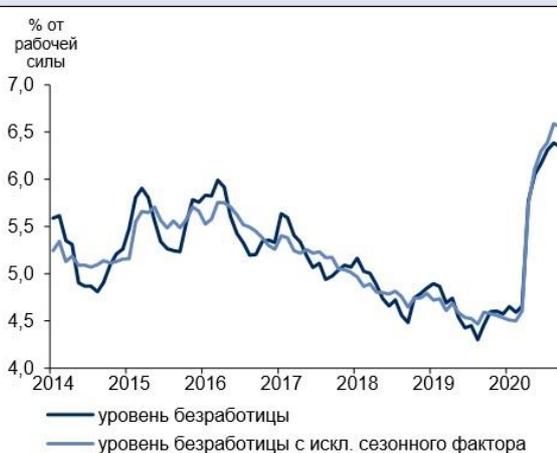
зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку). Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»). В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1% г/г в сентябре после -0,6% г/г в августе). На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы. Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0% г/г в сентябре после -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4% г/г против снижения на 0,5% г/г в августе). В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

### Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### На рынке труда наметилась стабилизация

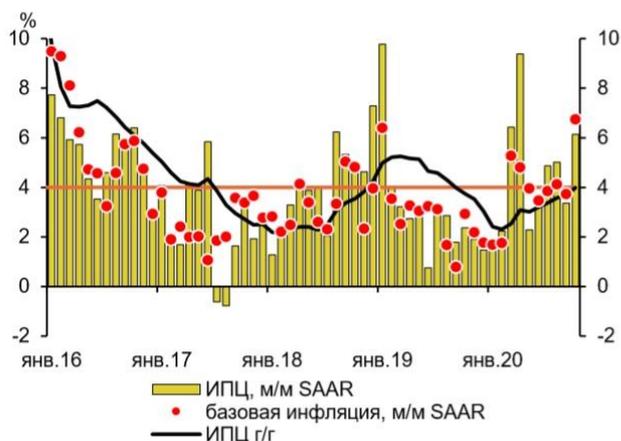


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0% м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0% м/м SA) по сравнению с августом. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6% г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2% в июле. В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября). Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7% г/г с 6,4% г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1% г/г (2,9% г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4% г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

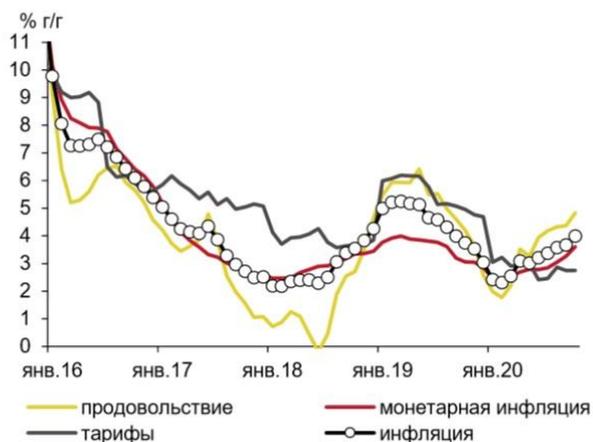
В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA1 (0,28% м/м SA в сентябре).

## Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,5	0,4	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля. По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20). С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м). В непродовольственном сегменте в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы

инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

В секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта. В результате монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до 6,7% м/м SAAR3 (в сентябре 3,7% м/м SAAR). По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит 0,4%, что соответствует годовому темпу 4,1–4,2% г/г.

#### **Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)**

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

#### **Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)**

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

#### **• Классификация рынка недвижимости**

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

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

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

- **Обзор рынка жилой недвижимости Ульяновской области**

(источник: <https://erzrf.ru/images/repfle/16677846001REPFILE.pdf>;  
<https://ulyanovsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>)

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Ульяновской области на октябрь 2020 года выявлено 63 строящихся застройщиками дома. В указанных домах строится 8 707 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 422 819 м<sup>2</sup>. Строительство домов блокированной застройки и домов с апартаментами на территории Ульяновской области не выявлено. Наибольший объем жилищного строительства застройщиками приходится на город Ульяновск (97,8% совокупной площади жилых единиц).

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Ульяновск за октябрь 2020 г.:

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 1 576 645 руб., за месяц показатель изменился на 4 %;
- Двухкомнатная – 2 378 271 руб., где средняя цена изменилась на 0 %;
- Трехкомнатная – 3 287 082 руб., где показатель стоимости изменился на 1 %;
- Четырех- и многокомнатная – 4 081 453 руб., средняя цена изменилась на 4 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 2 610 662 руб., за месяц показатель изменился на -23 %;
- Двухкомнатная – 3 295 970 руб., где средняя цена изменилась на -5 %;
- Трехкомнатная – 3 890 855 руб., где показатель стоимости изменился на 51 %;
- Четырех- и многокомнатная – 5 662 554 руб., средняя цена изменилась на 34 %

### Средняя стоимость в динамике за последний год

**2 839 914 руб.** - Средняя стоимость квартиры в Ульяновске за октябрь 2020  
 -17% относительно сентября

**47 639 руб.** - Средняя стоимость кв. м в Ульяновске за октябрь 2020  
 -6% относительно сентября

### Стоимость квартиры в Ульяновске в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:



Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Ульяновской области, изменение к октябрю 2020 г.:

Город	Ср стоимость за квартиру	Изменение к октябрю	Ср. стоимость за м²	Изменение к октябрю	Стоимость 1-комн квартиры		Стоимость 2-комн квартиры		Стоимость 3-комн квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Ульяновск	3 347 937	24,58%	47 653	9,02%	2 093 654	48 670	2 837 121	47 722	3 588 969	46 527
Димитровград	1 770 834	6,96%	32 029	-3,33%	1 220 732	36 330	1 343 453	28 500	2 143 541	31 937
Барыш	1 089 514	-11,73%	18 595	15,75%	583 890	19 448	982 544	22 936	1 101 186	19 919
Чердаклы	1 577 701	-21,79%	31 638	19,75%	1 215 218	34 049	1 504 210	29 400	2 013 676	31 464
Инза	830 896	27,05%	14 996	36,76%	495 126	15 374	399 684	10 269	953 518	16 520
Сенгилей	488 855	89,39%	9622	73,21%	нет данных	нет данных	577 629	13 978	400 080	5265
Ишеевка	2 656 748	-34,37%	36 703	-22,39%	1 226 573	31 415	2 217 979	31 125	7 801 186	78 012
Майна	812 981	16,71%	17 850	15,88%	733 492	21 307	923 416	19 302	782 036	12 940
Старая Майна	1 093 830	-6,88%	18 351	32,9%	675 119	19 884	1 100 238	20 760	1 099 724	17 755
Большое Нагаткино	930 453	-12,36%	20 884	-5,66%	682 109	26 850	837 668	18 932	1 271 582	16 869
Кузоватово	1 007 344	0,73%	17 180	24,32%	262 570	13 453	860 174	21 426	1 899 289	16 661
Карсун	1 151 296	-9,25%	21 470	18,69%	1 028 433	28 624	950 198	15 578	1 475 257	20 209
Вешкайма	931 009	-26,6%	16 173	-6,87%	525 099	17 596	458 617	12 914	968 657	15 022
Сурское	783 479	37,17%	15 127	36,33%	300 080	10 718	800 159	16 004	1 250 198	18 660
Радицево	933 518	-19,46%	20 651	-26,03%	650 119	23 219	450 119	12 166	1 700 317	26 568
Старая Кулатка	873 492	-5,54%	17 646	11,94%	нет данных	нет данных	846 825	21 443	900 159	13 849
Новоспасское	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Тереньга	1 115 179	-39,17%	18 313	-15,81%	нет данных	нет данных	750 119	17 888	1 480 238	18 738
Новая Малыкла	705 139	25,68%	13 891	30,27%	510 119	13 425	нет данных	нет данных	900 159	14 357
Павловка	1 168 525	-14,75%	18 657	-11,01%	нет данных	нет данных	630 119	15 448	1 375 218	21 288

### • Итоги

(источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5ed989233f7d439ae833c64485a09131/201019_.pdf);  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/4235ab5c8d82bbdf49852d99a3c14317/201106.pdf>)

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв. 2020 г. снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв. 2020 г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв. 2020 г. демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв. 2020 г. сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв. 2020 г. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

- **Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

**Параметры сделки:** возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

**Параметры местоположения:** район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

**Параметры дома:** тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

**Параметры квартиры:** этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

## **10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке**

### **10.1. Методика оценки объектов недвижимости**

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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

#### **Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости**

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

### **10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)**

#### Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

#### Отказ от использования методов доходного подхода

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

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически

установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

#### Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.**

## **11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**

### **11.1. Процедура метода сравнения продаж**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

### **11.2. Выбор объектов-аналогов**

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 17. Информация об объектах-аналогах<sup>3</sup>

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	952000	700000	700000	900000
Регион	Ульяновская обл	Ульяновская обл	Ульяновская обл	Ульяновская обл	Ульяновская обл
Местоположение	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул	Ульяновская обл, Сенгилеевский р-н, рп Красный Гуляй, ул Садовая	Ульяновская обл, Сенгилеевский р-н, рп Красный Гуляй, ул Полевая,	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Криуши, ул Затон, д 45

<sup>3</sup> Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

	Полевая, д 13А, кв 22	Ленина, д 3		д 4	
<b>Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта</b>	Ж/Д станция				
<b>Время до метро/ж.д. станции/остановки и общественного транспорта</b>	30 мин., Транспорт				
<b>Дата предложения</b>	-	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12
<b>Права на недвижимость</b>	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Условия финансирования</b>	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Условия продажи</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Площадь объекта, кв. м</b>	53.20	51.50	44.20	47.00	51.80
<b>Жилая площадь, кв. м</b>	28.28	28.40	30.20	25.00	-
<b>Площадь кухни, кв. м</b>	7.52	8.20	6.00	8.00	-
<b>Этаж расположения объекта</b>	2	2	5	5	1
<b>Этажность дома</b>	3	3	5	5	3
<b>Материал стен дома</b>	Панельный	Панельный	Кирпичный	Панельный	Панельный
<b>Благоустройство дома</b>	Металлическая дверь, Домофон				
<b>Инженерные системы</b>	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС				
<b>Состояние дома</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Количество комнат</b>	2	2	2	2	2
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	Лоджия	Лоджия	Балкон	Балкон	Балкон
<b>Качество отделки</b>	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Наличие мебели</b>	-	Нет	Да	Да	Да
<b>Вид из окна</b>	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор	Во двор и на улицу
<b>Санузел</b>	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
<b>Высота потолков, м</b>	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
<b>Телефон</b>	-	+7(800)200-24-20	+7(999)723-51-77	+7(905)184-66-88	+7(906)393-67-61
<b>Источники информации</b>	-	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
<b>Стоимость объекта за кв. м</b>	-	18485	15837	14894	17375

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

### 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДн} * K_i \quad \{3\}$$

где:

**Ц<sub>ЕПi</sub>** – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

**Ц<sub>ЕДн</sub>** - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

**K<sub>i</sub>**- величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,...,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

#### Обоснование корректировок

##### 1. *Корректировка на торг*

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%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%

##### 2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект

недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования. Размер корректировки определяется по формуле:  $K = -(2000/C) * S_{об} / 100$ , где: К – корректировка; С – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

### **3. *Корректировка на условия финансирования***

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

### **4. *Условия продажи (особые условия)***

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

### **5. *Время продажи***

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

### **6. *Местоположение***

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

### **7. *Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта***

Это процентная корректировка. Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

### **8. *Корректировки на параметры дома***

#### **a. *Тип дома***

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников

рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

*b. Этаж/этажность*

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	3.00%	3.00%	3.00%

*c. Благоустройство дома*

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

*d. Состояние дома*

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»).

Таблица 18. Таблица физического износа

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс с состоянием	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений и деформаций нет.	Повреждений и деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой.	5	ветхое	70%

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс с состоянием	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
	горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Много перекошенных окон и дверей. Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.			
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	6	негодное	90%

Источник: ВСН 53-86 (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»)

#### е. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

### 9. Корректировки на параметры объекта

#### а. Количество комнат

Это процентная корректировка. При необходимости корректировка вносится в размере 1% на разницу в каждую одну комнату (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами - Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

#### б. 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 (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

#### в. Жилая площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

*d. Площадь кухни*

Это процентная корректировка. Зависимость определяется анализом рынка и статистикой сделок агентств недвижимости (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

*e. 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).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

*f. Вид из окна*

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль, <http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79) и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

*g. Высота потолков*

Это процентная корректировка. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания". Корректировка составляет 1% за каждые 20 см.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

*h. Санузел*

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами (Инком, <http://www.incom.ru/>, +7 (495) 363-10-10; Миэль,

<http://www.miel.ru/>, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, <http://www.best-realty.ru/>, +7 (495) 125-40-79). Корректировка составляет 1%-2%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

*i. Состояние отделки объекта*

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 19. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСТ ЭлитСтрой" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материала в (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 20. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 21. Характеристика уровня отделки

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 (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
<b>Требуется капитальный ремонт</b>	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.
<b>Под чистовую отделку</b>	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), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
<b>Требуется косметический ремонт</b>	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
<b>Хорошее</b>	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 ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
<b>Евроремонт (повышенное качество отделки)</b>	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
<b>Эксклюзивный евроремонт</b>	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

#### **10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)**

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

#### **11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж**

##### **Внесение весовых коэффициентов**

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

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

**K** - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

**S** - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

**M** - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

**N** - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 кв.м} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

**С об** – стоимость Объекта оценки, руб.;

**С 1 кв. м** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

**S об** – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Телефон		+7(800)200-24-20	+7(999)723-51-77	+7(905)184-66-88	+7(906)393-67-61
Источники информации		<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
<b>Параметры сделки</b>					
Цена предложения, руб.		952000	700000	700000	900000
Площадь объекта	53.20	51.50	44.20	47.00	51.80
Стоимость объекта за кв. м		18485	15837	14894	17375
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-1.00%	-1.00%	-1.00%	-1.00%
Права на недвижимость	Право общей долевой собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2020-12	2020-12	2020-12	2020-12
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Параметры местоположения</b>					
Местоположение	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Ленина, д 3	Ульяновская обл, Сенгилеевский р-н, рп Красный Гуляй, ул Садовая	Ульяновская обл, Сенгилеевский р-н, рп Красный Гуляй, ул Полевая, д 4	Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Криуши, ул Затон, д 45
Корректировка на местоположение		0.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	Ж/Д станция	Ж/Д станция	Ж/Д станция	Ж/Д станция	Ж/Д станция
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	30 мин., Транспорт	30 мин., транспорт	30 мин., транспорт	30 мин., транспорт	30 мин., транспорт
Корректировка на метро/ж.д.		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

станции/остановки общественного транспорта					
Тип дома	3-этажный	3-этажный	5-этажный	5-этажный	3-этажный
	Панельный	Панельный	Кирпичный	Панельный	Панельный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	2	2	5	5	1
Этажность дома	3	3	5	5	3
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Благоустройство дома	Металлическая дверь, Домофон				
Корректировка на благоустройство дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС				
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>Параметры объекта оценки</b>					
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	53.20	51.50	44.20	47.00	51.80
Корректировка на площадь объекта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Жилая площадь	28.28	28.40	30.20	25.00	-
Корректировка на жилую площадь		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь кухни	7.52	8.20	6.00	8.00	-
Корректировка на площадь кухни		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие балкона/лоджии	Лоджия	Лоджия	Балкон	Балкон	Балкон
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Вид из окна	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор	Во двор и на улицу
Корректировка на вид из окон		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Высота потолков, м	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
Корректировка на высоту потолков		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на санузел		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние отделки объекта		-10.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%
Наличие мебели	-	Нет	Да	Да	Да
Корректировка на наличие мебели		0.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-11.00	-11.00	-11.00	-11.00
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		16452	14095	13255	15463
Валовая коррекция		11.00	27.00	27.00	27.00
Весовой коэффициент		0.29	0.24	0.24	0.24
Взвешенная стоимость за 1 кв.м		4828	3319	3122	3642
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.		14911.24			
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.		793 278			
		Стоимость долей: 198 320 руб. (1/4, Валеева Рената Рамилевна), 198 320 руб. (1/4, Валеева Аделия Рамилевна), 396 639 руб. (1/2, Валеева Эльвира Вяхитдиновна)			

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{8\}$$

где:

$x$  – среднее значение;

$\sigma$  – среднееквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $V \leq 30\%$ .

Таблица 23. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	14816
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	2017063
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	1420
Коэффициент вариации - отношение среднееквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	9.59%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между

объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

## **12. Согласование результатов оценки**

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 53.20 кв.м, расположенную по адресу: Ульяновская обл, Ульяновский р-н, село Большие Ключищи, ул Полевая, д 13А, кв 22 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

**793 278 (семьсот девяносто три тысячи двести семьдесят восемь) руб.**

## **13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки**

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 23.12.2020 г. составляет округленно:

**793 278 (семьсот девяносто три тысячи двести семьдесят восемь) руб.**

## **14. Декларация качества (заявление о соответствии)**

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

**Оценщик:**

**Журавлева О.В.**

## 15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

### Книги, справочные и периодические издания.

9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
11. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки».
15. Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019.
16. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.
17. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

### Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

18. Выписка из ЕГРН.
19. Технический паспорт.

# Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом

avito.ru/bolshie\_klyuchischi/kvartiry/2-k\_kvartira\_51.5\_m\_23\_et\_1965885067

2-к квартира, 51.5 м<sup>2</sup>, 2/3 эт.

952 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 ноября в 18:26



Тип дома: панельный

Этаж: 2 из 3

Количество комнат: 2

Общая площадь: 51.5 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 28.4 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 8.2 м<sup>2</sup>

Право собственности: посредник

Ульяновская область, Ульяновский р-н, с. Большие Ключищи, ул. Ленина, 3

[Показать карту](#)

2х комнатная квартира, 51,5 кв. м., Ульяновская обл., Ульяновский р-он, с. Большие Ключищи, ул. Ленина, д.3, кв.13. этаж - 2/3 тип дома - панельный общая площадь - 51,5 кв. м., санузел раздельный, наличие балкона - лоджия, в.м. отопление, водоснабжение, канализация - централизованные Транспортная доступность хорошая. Расстояние до города Ульяновска - 15км Имеется обременения в виде проживающих 3-х лиц. Указанная стоимость действуют исключительно при оформлении кредитного продукта "Сельская ипотека". Цена без оформления кредитного продукта "Сельская ипотека" составляет 1057000 рублей Не является публичной офертой.

8 800 200-24-20

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Банк ВТБ (ПАО)

Агентство

Подписаться на продавца

№ 1965885067, 1586 (+6)

О комплектации

3 650 руб.	4 220 руб.
3 430 руб.	3 499 руб.
2 199 руб.	2 999 руб.
4 899 руб.	3 199 руб.

**lamoda**

О комплектации

## 2-к квартира, 44.2 м², 5/5 эт.

700 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

17 декабря в 17:23



Тип дома: кирпичный

Жилая площадь: 30.2 м²

Этаж: 5 из 5

Площадь кухни: 6 м²

Количество комнат: 2

Балкон или лоджия: балкон

Общая площадь: 44.2 м²

Право собственности: собственник

Ульяновская область, Сенгилеевский р-н, пос. городского типа Красный Гуляй, Садовая ул.

[Показать карту](#)

Продам 2-х комнатную квартиру в п.Красный Гуляй 36 км от Ульяновска. Квартира с хорошим ремонтом светлая и теплая, пол частично ламинат и ленолеум, потолок натяжной каре нуар. Балкон застеклен и обшит вагонкой. В прихожей встроенный шкаф. Кухня с гарнитуром

8 999 723-51-77

Написать сообщение

Настя Радионова

Частное лицо

На Авито с марта 2017

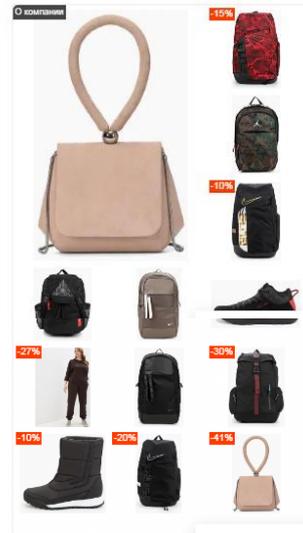
Завершено 3 объявления



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1190379223, 👁 1840 (+8)



# 2-к квартира, 47 м², 5/5 эт.

700 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

20 декабря в 21:50



Тип дома: панельный  
Этаж: 5 из 5  
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 47 м²  
Жилая площадь: 25 м²

Площадь кухни: 8 м²  
Вид из окна: во двор  
Балкон или лоджия: балкон  
Право собственности: собственник

### Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Ульяновская область, Сенгилеевский р-н, пос. городского типа Красный Гуляй, Полевая ул., 4

Показать карту

Продам светлую двухкомнатную квартиру. Большая прихожая, отдельный санузел, остекленный балкон, кладовая. Один собственник. Имеется гараж и земельный участок. Цена договорная.

8 905 184-66-88

Написать сообщение

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с 14 ноября 2020



Подписаться на продавца

№ 2025579078, 269 (+3)

## Iamoda



4 999 ₽

Сообщения



# 2-к квартира, 51.8 м², 1/3 эт.

900 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

4 декабря в 12:04



8 906 393-67-61

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Ольга

Частное лицо

На Авито с октября 2017



№ 1793710729, 3406 (+2)



Тип дома: панельный

Вид из окна: на улицу

Этаж: 1 из 3

Балкон или лоджия: балкон

Количество комнат: 2

Право собственности: собственник

Общая площадь: 51.8 м²

Ульяновская область, г.о. Новоульяновск, с. Криуши, ул. Затон, 45 [Показать карту](#)

Продам 2-х комнатную квартиру на 1 этаже 3-х этажного дома в центре с. Криуши. От Ульяновска 30 км. Живописный район на берегу р. Волги. Магазины, школа, детская школа искусств, клуб, больница, рынок, детский сад все в радиусе 150-300 м).

Косметический ремонт 2018 г, балкон, санузел раздельный, установлены счетчики на газ, воду и свет, пластиковые окна. Порядочные соседи. Мебель и бытовая техника по договоренности. Торг реальному покупателю.



Реклама

Сообщения



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 373392

Настоящий диплом выдан Журавлевой Ольге Владимировне  
 в том, что он(а) с 01 марта 2009 г. по 25 сентября 2009 г.  
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО  
«Московская финансово-промышленная академия»  
 по программе профессиональной переподготовки  
«Оценка стоимости предприятия  
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 сентября 2009 г.  
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Журавлевой Ольги Владимировны  
 на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

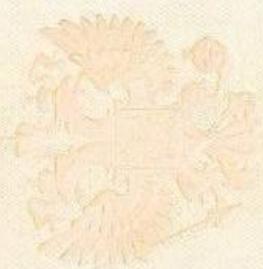


Президент государственной  
 аттестационной комиссии  
 Директор (директор) [Signature]

Город Москва от 2009

МФР Прогам. 0588

Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0469



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.11.2016 г.

№ 2185

**Журавлева  
Ольга Владимировна**

Паспорт 73 02 599350, выдан ОВД Железнодорожного района г. Ульяновска.  
Дата выдачи 21.08.2002 г. Код подразделения 732-004

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 25.11.2016 г. за № 2185

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.11.2016 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин

002185

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-552-038698/20

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-552-038698/20 от 20.05.2020г (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Журавлева Ольга Владимировна г.Ульяновск, ул.Камышинская, д.50, кв.8
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба  Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «21» мая 2020 года по «20» мая 2021 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: <b>5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-552-038698/20 от 20.05.2020г
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Ульяновской области, на основании доверенности №7276565-51/19 от 11.02.2019г.



Цицилин Максим Александрович

Место выдачи: г. Ульяновск

Дата выдачи: 20 мая 2020 г.



## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-552-040844/20 от 27.05.2020г.

«27» мая 2020 год

г. Ульяновск

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-552-040844/20 от 27.05.2020г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Центр оценки консалтинга и финансовой экспертизы «ФИНЭКС» 432017, г. Ульяновск, ул. Кирова, д. 99 ИНН 7326040788
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «12» июня 2020 года по «11» июня 2021 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-552-040844/20 от 27.05.2020г.
<b>СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»</b>	От Страховщика Цицелин Максим Александрович, директор филиала СПАО "Ингосстрах" в Ульяновской области, на основании доверенности №7276565-51/19 от 11.12.2019г., ФИО, должность, основание подписания

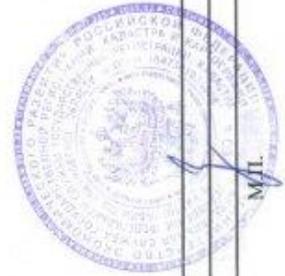


**Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком**

Выписка из ЕГРН

Лист 3

Помещение	
Лист №2, Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
7 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	73:19:110701:469
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации: 07.09.2020 08:07:22
	номер государственной регистрации: 73:19:110701:469-73/049/2020-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 180 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий банк "АК БАРС" (публичное акционерное общество), ИНН: 1653001805
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 01.02.2013 Решение Ульяновского районного суда Ульяновской области, № 2-1055/19, Выдан 04.03.2019
1	Правообладатель (правообладатели): 1.3 Валеева Эльвира Вячеславовна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.3 Общая долевая собственность, 1/2 73-73-01/181/2013-263 05.02.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации: 07.09.2020 08:07:22
	номер государственной регистрации: 73:19:110701:469-73/049/2020-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 180 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий банк "АК БАРС" (публичное акционерное общество), ИНН: 1653001805
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 01.02.2013 Решение Ульяновского районного суда Ульяновской области, № 2-1055/19, Выдан 04.03.2019



*Фед. служба тех. регул.*

*Л.В. Карачина*

подпись

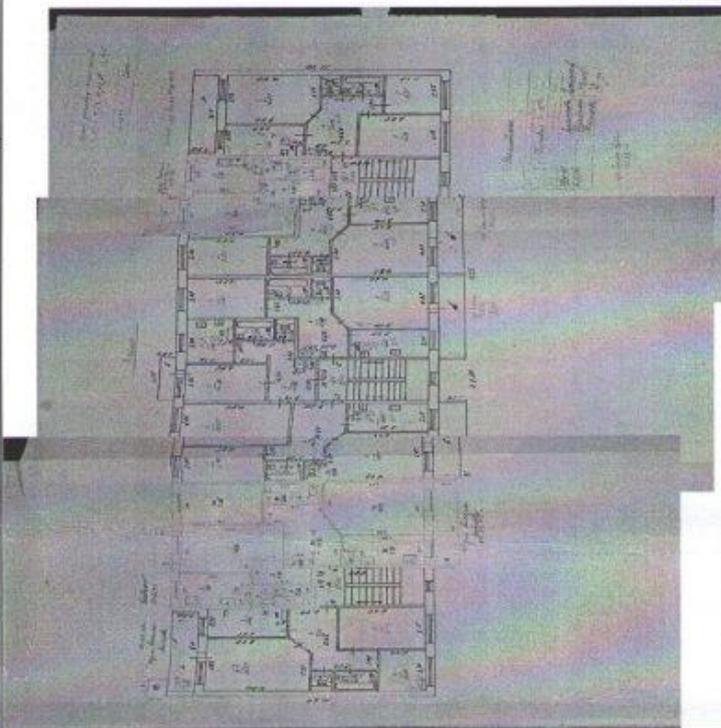
инициалы, фамилия

полное наименование должности

МП

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
7 сентября 2020г.		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		73:19:110701.469	
Кадастровый номер:		73:19:110701.469	
73:19:110701.469		Номер этажа (этажей):	
		2	



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Инженер - Эксперт	<i>[Signature]</i>	Л.В. Карачик
		М.П.

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист №3 Раздел 2	Всего разделов: 3
7 сентября 2020г.	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер: 73:19:110701:469	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.2 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
	Запрещение регистрации 04.09.2019 09:35:44 73:19:110701:469-73/049/2019-2 не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 125915942/7342, Выдан 10.12.2018 ОСП по Железнодорожному району г. Ульяновска и г. Новоульяновску
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:
	Запрещение регистрации 04.09.2019 11:04:51 73:19:110701:469-73/028/2019-3 не установлен не определено Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (pdf), № 125916109/7342, Выдан 10.12.2018 ОСП по Железнодорожному району г. Ульяновска и г. Новоульяновску
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют



полное наименование должности: Вед. специалист - эксперт подпись: А.В. Караскина инициалы, фамилия: А.В. Караскина

МП

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

Помещение			
Лист №1 Раздел 2		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
7 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 73:19:110701:469			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Валеева Рената Рамилевна, 09.07.2002, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 16 №168041, выдан 15.08.2016, Отделом УФМС России по Ульяновской области в г.Ульяновске
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/4 73:19:110701:469-73/049/2020-9 04.09.2020 16:04:09
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		07.09.2020 08:07:22
	номер государственной регистрации:		73:19:110701:469-73/049/2020-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		180 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк "АК БАРС" (публичное акционерное общество), ИНН: 1653001805
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимости, Выдан 01.02.2013 Решение Ульяновского районного суда Ульяновской области, № 2-1055/19, Выдан 04.03.2019
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Валеева Аделия Рамилевна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/4 73:19:110701:469-73/049/2020-8 04.09.2020 16:04:09



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Фед. Служба стандартов - федерал	<i>А.В. Карачкина</i>	А.В. Карачкина

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (г. Ульяновск, ул. Локомотивная, 158)  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Всего листов выписки: 5
		вид объекта недвижимости		
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		
7 сентября 2020г.				
Кадастровый номер:	73:19:110701:469			
Номер кадастрового квартала:	73:19:110701			
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 82:102			
Адрес:	Ульяновская область, р-н Ульяновский, с. Большие Ключицы, ул. Полевая, д. 13 А, кв. 22			
Площадь, м2:	53,2			
Назначение:	Жилое			
Наименование:	Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №2			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость, руб:	802993,96			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	73:19:110701:356			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Валеева Рената Рамилевна			



*Рената Валеева*

*Л.В. Карачина*

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Технический паспорт

Утверждено приказом Министерства  
Российской Федерации по земельной  
политике, строительству, и жилищно-  
коммунальному хозяйству от 04.08.98г N 37

Ульяновское государственное предприятие  
технической инвентаризации

Область УЛЬЯНОВСКАЯ

Район Ульяновский

Город (др. поселение) с. Б. Ключицы

Район города \_\_\_\_\_

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
(КВАРТИРЫ) N 22

в доме N 13А по улице (пер.) Поплявая

Номер в реестре						
Кадастровый номер	73	19	110701	0006	0000820001	002202



Паспорт составлен по состоянию на 23 03 01 г.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

№ п.п.	фамилия, имя, отчество собственника	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть)
1	Краснов Валерий Иванович	Свидетельство на право собственности от 02.03.99г.	
2	Краснов Людмила Ананьевна	№ 23 Договор № 23 передачи жилой площади	
3	Краснов Андрей Валерьевич	в собственности граждан от 02.03.99г.	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ

Этаж	№ по лит. плану	Назначение помещений, кадастр. №	Формула подсчета помещения	Общая площ. кв. м.	В т.ч.		Высота по вн. обмеру	Самостоятельно переоб.
					жилая	подсобн.		
II А	1	Жилая	$3,02 \times 3,75$	11,33	11,33		2,6	
	2	Ванная	$1,73 \times 1,5$	2,6		2,6	—	
	3	Туалет	$1,2 \times 0,8$	0,96		0,96	—	
	4	Жилая	$4 \times 3,65 + 0,7 \times 2,7 + 0,7 \times 1,4$	16,95	16,95		—	
	5	Кухня	$2,2 \times 3,5 - 0,2 \times 0,3$	7,52		7,52	—	
	6	Шкаф	$0,6 \times 0,45$	0,27		0,27	—	
	7	коридор	$1,39 \times 1,2 + 1,49 \times 4,0 + 0,79 \times 2,2 + 2,3 - 0,9 \times 0,65$	10,18		10,18	—	
		Площадь квартиры		50,65	50,65	0,00		
		и лужайки с/кв		3,13				
		Общая площадь		53,78	53,78	0,00		

111. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Год постройки здания 1987 Этажность 3 Физический износ 18%

наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)	панели
2. Перегородки (материал)	панели
3. Перекрытия (материал)	ж/б плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в коридоре	ДВП ДВП плитка ДВП
5. Проемы: оконные дверные	дстворные зав изготовления
6. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в коридоре	обои обои окраска обои
7. Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в коридоре	обои обои окраска обои
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие: а) водоснабжения б) электроснабжения в) канализации г) горячего водоснабжения д) ванны или душа е) лоджий или/и балконов ж) телефона з) радио и) лифта к) мусоропровода л) эл/плиты, газ	да да да - да да - да - - да



С. Подпись: \_\_\_\_\_

*Синица* Синица В.Н.

М. Подпись \_\_\_\_\_

ПЛАН КВАРТИРЫ № 22

В доме № 13А по улице (пер.) Полыбина

(выкопировка из поэтажного плана дома)

