

**ООО «ЮВЕНТА»,
ИИН/КПП 7325059120/732501001, ОГРН 1067325002953 от 31
января 2006 г., адрес: 432011, г. Ульяновск, ул. Радищева, 28а**

ОТЧЕТ № 03/15-О

Дата оценки:
31 августа 2015 г.

Объект оценки:

Квартиры в количестве 9 шт., кадастровый № 73:04:030157:694,
73:04:030157:689, 73:04:030157:718, 73:04:030157:719,
73:04:030157:696, 73:04:030157:716, 73:04:030157:712,
73:04:030157:709, 73:04:030157:714, расположенные по адресу: Улья-
новская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого,
д. 8Д, кв. 2, 5, 19, 25, 27, 31, 32, 33, 34

Цель оценки:
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью Горнодобывающая
компания «Недра Поволжья», сокращенное фирменное
наименование: ООО ГДК "Недра Поволжья", адрес место
нахождение: 433030, Ульяновская область, г. Инза, ул. Ломоносова,
д.12, ИНН 7325076012, ОГРН 1077325012698 от 26.12.2007 г.

Ульяновск 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 03/15-О от 17 августа 2015 г. обществом с ограниченной ответственностью «ЮВЕНТА» оказаны услуги по оценке залогового, недвижимого имущества принадлежащего на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью Горнодобывающая компания «Недра Поволжья», адрес место нахождение: 433030 Ульяновская область, г. Инза, ул. Ломоносова, д.12, ИНН 7325076012, ОГРН 1077325012698 от 26.12.2007 г. и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке № 03/15-О от 31 августа 2015 г. Оценка была проведена с применением сравнительного подхода.

Результаты рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки, полученные в рамках использованного подхода:

Рыночная стоимость квартир в количестве 9 шт., кадастровый № 73:04:030157:694, 73:04:030157:689, 73:04:030157:718, 73:04:030157:719, 73:04:030157:696, 73:04:030157:716, 73:04:030157:712, 73:04:030157:709, 73:04:030157:714, расположенные по адресу: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2, 5, 19, 25, 27, 31, 32, 33, 34 принадлежащих на праве собственности ООО ГДК "Недра Поволжья", адрес место нахождение: 433030, Ульяновская область, г. Инза, ул. Ломоносова, д.12, ИНН 7325076012, ОГРН 1077325012698 от 26.12.2007 г., рассчитанная на основании договора № 03/15-О от 17 августа 2015 г., на 31 августа 2015 г., без учета НДС, составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стои- мость, рассчи- танная в рамках Затратного подхода, руб. без учета НДС	Вес подхода	Рыночная стои- мость, рассчи- танная в рамках Доходного подхода, руб. без учета НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках Срав- нительного подхода, руб. без учета НДС	Вес подхода	Рыночная стоимость с учетом округл., руб. без учета НДС
	K	K1	K2	K3	K4	K5	K6=K*K1+K 2*K3+K4*K 5
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 5, кадастровый номер: 73:04:030157:694	Не применялся	-	Не применялся	-	1 265 351,39	1	1 265 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 87 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2, кадастровый номер: 73:04:030157:689	Не применялся	-	Не применялся	-	1 602 763,75	1	1 603 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 25, кадастровый номер: 73:04:030157:718	Не применялся	-	Не применялся	-	1 531 175,60	1	1 531 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,8 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 27, кадастровый номер: 73:04:030157:719	Не применялся	-	Не применялся	-	1 927 041,39	1	1 927 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,9 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 19, кадастров-	Не применялся	-	Не применялся	-	1 380 913,85	1	1 381 000

Наименование объекта оценки	Рыночная стои- мость, рассчи- танные в рамках Затратного подхода, руб. без учета НДС	Вес подхо- да	Рыночная стои- мость, рассчи- танные в рамках Доходного подхода, руб. без учета НДС	Вес под- хода	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках Срав- нительного подхода, руб. без учета НДС	Вес под- хода	Рыночная стоимость с учетом округл., руб. без учета НДС
	K	K1	K2	K3	K4	K5	$K_6 = K * K_1 + K_2 * K_3 + K_4 * K_5$
вый номер: 73:04:030157:696							
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 34, кадастровый номер: 73:04:030157:716	Не применялся	-	Не применялся	-	1 612 689,24	1	1 613 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 31, кадастровый номер: 73:04:030157:712	Не применялся	-	Не применялся	-	1 493 172,43	1	1 493 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 32, кадастровый номер: 73:04:030157:709	Не применялся	-	Не применялся	-	1 429 457,00	1	1 429 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 106,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 33, кадастровый номер: 73:04:030157:714	Не применялся	-	Не применялся	-	1 851 321,13	1	1 851 000
ИТОГО:							14 093 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет:

14 093 000 (Четырнадцать миллионов девяноста три тысячи) рублей без учета НДС

В соответствии с основными принципами оценки собственности Оценщик является полностью независимым от Заказчика, администрации и владельцев оцениваемого имущества. Размер вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки

Генеральный директор:

_____ Е. К. Денисова

Оценщик:

_____ А.А. Кологреев

М.П.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

Раздел	Содержание	Страница
	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
1.	ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	5
1.1.	Задание на оценку	5
1.2.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
1.2.1.	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
1.3.	Допущения и ограничительные условия	7
1.4.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
1.5.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.5.2.	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	15
1.5.3.	Информация о текущем использовании объекта оценки	15
1.5.4.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	15
1.5.5.	Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	15
2.	Анализ рынка объекта оценки	16
2.1.	Анализ влияния 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	16
2.1.1.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
2.1.2.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	25
2.1.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	55
3	Описание процесса оценки объекта оценки	59
3.1.	Последовательность определения стоимости объекта	59
3.2.	Номативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки, обоснование использования стандартов при проведении оценки	60
3.3.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	61
4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	62
4.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	62
5.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МОТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
6.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	95
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	96
8.	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	99
9.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	99
	ПРИЛОЖЕНИЯ	100

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

1.1. Задание на оценку

Основные положения оценки Объекта

В соответствии с Договором Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Оценщик придерживалась положений, приведенных ниже.

Основание для проведения оценки: Договор № 03/15-О от 17 августа 2015 г.

Объект оценки: Залоговое недвижимое имущество в следующем составе:

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 5, кадастровый номер: 73:04:030157:694; квартира, назначение: жилое, общая площадь 87 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2, кадастровый номер: 73:04:030157:689; квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 25, кадастровый номер: 73:04:030157:718; квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,8 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 27, кадастровый номер: 73:04:030157:719; квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,9 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 19, кадастровый номер: 73:04:030157:696; квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 34, кадастровый номер: 73:04:030157:716; квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 31, кадастровый номер: 73:04:030157:712; квартира, назначение: жилое, общая площадь 82 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 32, кадастровый номер: 73:04:030157:709; квартира, назначение: жилое, общая площадь 106,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 33, кадастровый номер: 73:04:030157:714, по данным свидетельств о государственной регистрации права: 73 АА 789665, 772272, 789677 от 11 июня 2014 г., 73 АА 789682 от 23 июня 2014 г., 73 АА 789684, 789691, 789688, 789689, 789690 от 24 июня 2014 г.

На основании данных свидетельств о государственной регистрации права 73 АА 789665, 772272, 789677 от 11 июня 2014 г., 73 АА 789682 от 23 июня 2014 г., 73 АА 789684, 789691, 789688, 789689, 789690 от 24 июня 2014 г.

Имущественные права на объект оценки:

Собственность - ООО ГДК "НЕДРА ПОВОЛЖЬЯ", адрес место нахождение: 433030 Ульяновская область, г. Инза, ул. Ломоносова, д.12, ИНН 7325076012, ОГРН 1077325012698 от 26.12.2007 г. на основании свидетельств о государственной регистрации права: 73 АА 789665, 772272, 789677 от 11 июня 2014 г., 73 АА 789682 от 23 июня 2014 г., 73 АА 789684, 789691, 789688, 789689, 789690 от 24 июня 2014 г.²;

Обременения: На основании договора № 003-ЗЮ/2013/У ипотеки (залога недвижимости) от 12 марта 2014 г. и дополнительного соглашения № 10 к договору № 003-ЗЮ/2013/У ипотеки (залога недвижимости) от 12 марта 2014 г от 25 декабря 2014 г. объекты оценки являются залоговым имуществом ОАО "Невский банк", 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, ИНН 7835905108

(на основании определения арбитражного суда Ульяновской области от 13 августа 2015 г. по делу № А72-624/2015, требования ОАО "Невский банк" включены в третью очередь к ООО ГДК "Недра Поволжья").

Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для продажи объекта оценки на электронных торгах в ходе конкурсного производства.

Вид стоимости: определение рыночной стоимости без учета НДС.

Дата оценки: 31 августа 2015 г.

Дата составления Отчета: 31 августа 2015 г.

Срок проведения оценки: с 17 августа 2015 г. по 31 августа 2015 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, использует при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если от даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. Оценщик провел фактическую инспекцию объектов, и отметил в данном отчете все существенные дефекты, которые были замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить путем изучения технической документации и информации полученной от заказчика.

Балансовая стоимость, руб.: заказчиком не предоставлена.

Место нахождения объектов оценки:

Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. № 2, 5, 19, 25, 27, 31, 32, 33, 34.

Сегмент рынка, к которому относится Объект оценки: рынок жилой недвижимости (квартир).

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:
Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете

Период актуальности отчета: 6 месяцев.

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике: организационно-правовая форма – ООО (общество с ограниченной ответственностью), полное наименование Общества: общество с ограниченной ответственностью Горнодобывающая компания «Недра Поволжья», сокращенное фирменное наименование: ООО ГДК "Недра Поволжья", адрес место нахождение: 433030, Ульяновская область, г. Инза, ул. Ломоносова, д.12, ИНН 7325076012, ОГРН 1077325012698 от 26.12.2007 г. в лице

конкурсного управляющего Колесниковой Натальи Викторовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Ульяновской области по делу А72-624/2015 от 07.04.2015 г., почтовый адрес (адрес нахождения арбитражного управляющего): 432027, г. Ульяновск, ул. Федерации, д. 140, офис 20.

Сведения об оценщике:

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

ООО «ЮВЕНТА», генеральный директор Денисова Е.К., ИНН/КПП 7325059120/732501001, ОГРН 1067325002953 от 31 января 2006 г., адрес: 432011, г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 28а.

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора:

Кологреев Алексей Анатольевич, паспорт гражданина РФ, серия 73 06 № 454086, выдан ОВД Старомайнского района Ульяновской области 13.02.2006 г., профессиональное образование в области оценки: диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, регистрационный № 158/2005, диплом ПП № 926187 от 25 июня 2005 г., стаж работы оценщиком более 8 лет.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации: Свидетельство о членстве Кологреева Алексея Анатольевича в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный № 1705 от 06.11.2009 г. в НЕКОММЕРЧЕСКОМ ПАРТНЕРСТВЕ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», зарегистрирована 04 июля 2007 г. за № 0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховщик: ОАО «Страховая компания «Альянс», 115184, г. Москва, Озерковская набережная, д. 30, страхователь: Кологреев Алексей Анатольевич, полис № ОК10-150010779/1 от 20.03.2015 г. с лимитом страховой ответственности 1 000 000 рублей.

1.2.1. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора:

Кологреев Алексей Анатольевич, паспорт гражданина РФ, серия 73 06 № 454086, выдан ОВД Старомайнского района Ульяновской области 13.02.2006 г., профессиональное образование в области оценки: диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, регистрационный № 158/2005, диплом ПП № 926187 от 25 июня 2005 г., стаж работы оценщиком более 8 лет.

Другие специалисты к оценке объекта оценки не привлекались.

1.3. Допущения и ограничительные условия

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, использует при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если от даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. Оценщик провел фактическую инспекцию объектов, и отметил в данном отчете все существенные дефекты, которые были замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить путем изучения технической документации и информации полученной от заказчика.

1.4. Применимые стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256.

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255.

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Стандарт НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» - СТО АРМО 1.01-2008, членом которой он является.

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

1.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание Объекта оценки составлено на основании полученных от Заказчика документов, устных пояснений и личного осмотра объекта оценки.

Обременения: На основании договора № 003-ЗЮ/2013/У ипотеки (залога недвижимости) от 12 марта 2014 г. и дополнительного соглашения № 10 к договору № 003-ЗЮ/2013/У ипотеки (залога недвижимости) от 12 марта 2014 г от 25 декабря 2014 г. объекты оценки являются залоговым имуществом ОАО "Невский банк", 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 5, корп. 3, ИНН 7835905108.

Таблица 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

Год постройки	2013	Газоснабжение	есть
Материал стен дома	Кирпич	Канализация	есть
Материал перекрытий дома	Ж/б панели	Отопление	есть
Число этажей	3	Водоснабжение	есть

Лифт	нет	Состояние подвала	отличное
Мусоропровод	нет	Состояние подъезда	отличное
Электроосвещение	есть		

Таблица 2. ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИР*

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 5

Кадастровый номер	73:04:030157:694		
Этаж оцениваемой квартиры:	1	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	2	Лоджия/балкон	2 лоджии
Площадь общая, кв.м.	70,2	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	37,09	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	10,43	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	26,66	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	-	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	13,94	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	4,36/2,6	Кадастровая стоимость, руб.	1 254 733,04

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 87 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2

Кадастровый номер	73:04:030157:689		
Этаж оцениваемой квартиры:	1	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	3	Лоджия/балкон	2 лоджии
Площадь общая, кв.м.	87	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	52,05	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	25,28	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	12,2	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	14,57	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	10,08	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,78/1,57	Кадастровая стоимость, руб.	1 555 011,03

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 25

Кадастровый номер	73:04:030157:718		
Этаж оцениваемой квартиры:	2	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	3	Лоджия/балкон	отсутствует
Площадь общая, кв.м.	92,6	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	43,00	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	15,2	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	14,1	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	13,7	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	17,5	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,9/3,7	Кадастровая стоимость, руб.	1 655 103,69

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,8 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 27

Кадастровый номер	73:04:030157:719		
Этаж оцениваемой квартиры:	2	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	3	Лоджия/балкон	балкон
Площадь общая, кв.м.	107,8	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	57,6	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	16,7	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	29,1	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	11,8	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	7,8/11	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,9/4,2	Кадастровая стоимость, руб.	1 926 783,78

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,9 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 19

Кадастровый номер	73:04:030157:696		
Этаж оцениваемой квартиры:	3	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	2	Лоджия/балкон	2 лоджии
Площадь общая, кв.м.	70,9	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	40,81	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	14,25	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	26,56	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	-	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	10,48	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,85/2,72	Кадастровая стоимость, руб.	1 267 244,62

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 34

Кадастровый номер	73:04:030157:716		
Этаж оцениваемой квартиры:	3	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	2	Лоджия/балкон	2 балкона
Площадь общая, кв.м.	82,8	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	37,00	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	17,8	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	19,2	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	-	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	17,6	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,3/2,3	Кадастровая стоимость, руб.	1 479 941,53

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 31

Кадастровый номер	73:04:030157:712		
Этаж оцениваемой квартиры:	3	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	3	Лоджия/балкон	отсутствует
Площадь общая, кв.м.	92,6	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	43,00	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	15,2	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	14,1	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	13,7	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	17,5	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,9/3,7	Кадастровая стоимость, руб.	1 655 103,69

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 32

Кадастровый номер	73:04:030157:709		
Этаж оцениваемой квартиры:	3	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	3	Лоджия/балкон	балкон
Площадь общая, кв.м.	82	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	44,3	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	13,9	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	18,6	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	11,8	Газоснабжение	есть
Площадь, кухни, кв.м.	12	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	3,4/3,1	Кадастровая стоимость, руб.	1 465 642,58

Квартира, назначение: жилое, общая площадь 106,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 33

Кадастровый номер	73:04:030157:714		
Этаж оцениваемой квартиры:	3	Санузел	отдельно
Количество жилых комнат:	3	Лоджия/балкон	балкон

Площадь общая, кв.м.	106,2	Наличие систем безопасности	нет
Площадь жилая, кв.м.	58,20	Состояние вентиляционной шахты	отличное
Площадь 1-й комнаты, кв.м.	15,9	Особенности планировки	нов.
Площадь 2-й комнаты, кв.м.	28,4	Водоснабжение	есть
Площадь 3-й комнаты, кв.м.	13,9	Газоснабжение	есть
Площадь кухни, кв.м.	7,8/10,9	Электроснабжение	есть
Площадь ванны, санузла, кв.м.	9/2,9	Кадастровая стоимость, руб.	1 898 185,88

*-По данным свидетельств о государственной регистрации права: 73 АА 789665, 772272, 789677 от 11 июня 2014 г., 73 АА 789682 от 23 июня 2014 г., 73 АА 789684, 789691, 789688, 789689, 789690 от 24 июня 2014 г. и кадастровых паспортов № 73-02/2014-121168, 73-02/2014-121163, 73-02/2014-121170 от 23 мая 2014 г., 73-02/2014-133302, 73-02/2014-133339, 73-02/2014-133287, 73-02/2014-133262, 73-02/2014-133201, 73-02/2014-133277 от 06 июня 2014 г.

Отделка объектов оценки.

жилые комнаты и кухня:

стены - оклейка обоями;

потолок - побелка;

полы - линолеум.

Ванные, туалеты, кладовые:

стены - частично керамическая плитка, верх - побелка;

полы - керамическая плитка;

потолок - побелка.

Балконы и лоджии не застеклены.

Физическое состояние отделки объектов оценки - хорошее.

Местоположение объекта оценки

Город Инза

Герб



Инза — город в России, административный центр Инзенского района Ульяновской области.

Население — 17 965^[1] жителей (2015).

Город расположен в Среднем Поволжье, на реке Инза, в 167 км к юго-западу от Ульяновска. Крупный железнодорожный узел.

История

Название по реке Инза, предположительно из эрзянского «инзеень» — «малиновая».

Город основан в 1897 году в качестве железнодорожной станции «Инза» на новой линии Московско-Казанской железной дороги в Карсунском уезде Симбирской губернии. В 1898 году построено кирпичное здание вокзала. В 1913 году на станции Инза было 8 дворов, почтово-телефонное отделение, лесопильный завод Бутлерова, Паромонова и К. В начале 20 века пристанционный посёлок соединился с Китовским посёлком, находившимся рядом со станцией. В 1913 году здесь было 67 дворов, 542 жителя. В середине 20 века в состав Инзы вошло село Китовка, основанное около 1678 года служивыми людьми во главе с Евсеевием Китовым. В 1913 году в селе Китовка было 123 двора, 906 жителей, 2 церкви: каменная Христо-Рождественская, построенная в 1809 году на средства помещика Ознобишина (не сохранилась) и деревянная Троицкая, построенная в 1900 году (не сохранилась), училище, базар по четвергам.

В середине июня 1918 года в Инзе была сформирована 1-я революционная армия Восточного фронта под командованием М. Н. Тухачевского, 29 июня — первая в армии Инзенская революционная дивизия (нач. Я. Лацис). На рубеже станции Базарная белогвардейцы были остановлены, затем отброшены к Барышу.

Строительство города начато при советской власти: 1920 г. — построена первая паровая электростанция, 1925 г. — пущена вторая электростанция, 1929 г. — построены трепельные заводы. Районный центр с 1929 года.

В годы Великой Отечественной войны в Инзе проходили лечение раненые бойцы и командиры Красной Армии, формировались маршевые роты.

В 1946 Инза получила статус города.

В Инзе установлены памятники солдатам, погибшим в годы Великой Отечественной войны: на Диатомовом комбинате, на территории древзавода, медицинским работникам, бывшим ученикам школы № 3, на городском кладбище.

В городе Инза четыре средних школы, два Дома культуры, 2 клуба, городской парк, 2 библиотеки, 2 больницы, тубдиспансер, тубсанаторий.

В 2010 году в центре города на перекрёстке улиц Гагарина, Вокзальной и Шоссейной был установлен памятник паровозу серии Л-3401. Инициатором установки памятника стала администрация района в лице главы Муниципального образования «Инзенский район» Александра Макарова. Он предложил начальнику Куйбышевской железной дороги Сергею Кобзеву предоставить паровоз для установки в городе. Железная дорога доставил паровоз серии «Л», который находился на базе запаса локомотивного депо города Пенза. Установка памятника проводилась силами работников восстановительных поездов станций Инза и Рузаевка.

Население

Численность населения					
1931 ^[3]	1939 ^[3]	1959 ^[4]	1967 ^[3]	1970 ^[5]	1979 ^[6]
4500	↗14 200	↗18 612	↘18 000	↗19 060	↗20 320
1989 ^[7]	1992 ^[3]	1996 ^[3]	1998 ^[3]	2002 ^[8]	2003 ^[3]
↗23 509	↗24 200	↗25 200	↘25 100	↘20 288	↗20 300
2005 ^[3]	2006 ^[3]	2007 ^[3]	2009 ^[9]	2010 ^[10]	2011 ^[11]
↘19 700	↘19 500	↘19 300	↘18 821	↘18 803	↗20 919
2012 ^[12]	2013 ^[13]	2014 ^[14]	2015 ^[11]		
↘18 564	↘18 395	↘18 127	↘17 965		

Экономика

Инза — один из промышленных центров Ульяновской области. Действующие предприятия:

- Агропромышленная фирма «Инза»
- Инзенский деревообрабатывающий завод
- Диатомовый комбинат (крупнейший в России)
- Инзенская фабрика нетканых материалов
- Инзенский лесокомбинат
- Инзенский мясокомбинат

Также Инза является важнейшим железнодорожным узлом Ульяновской области.

Образование

Высшее образование

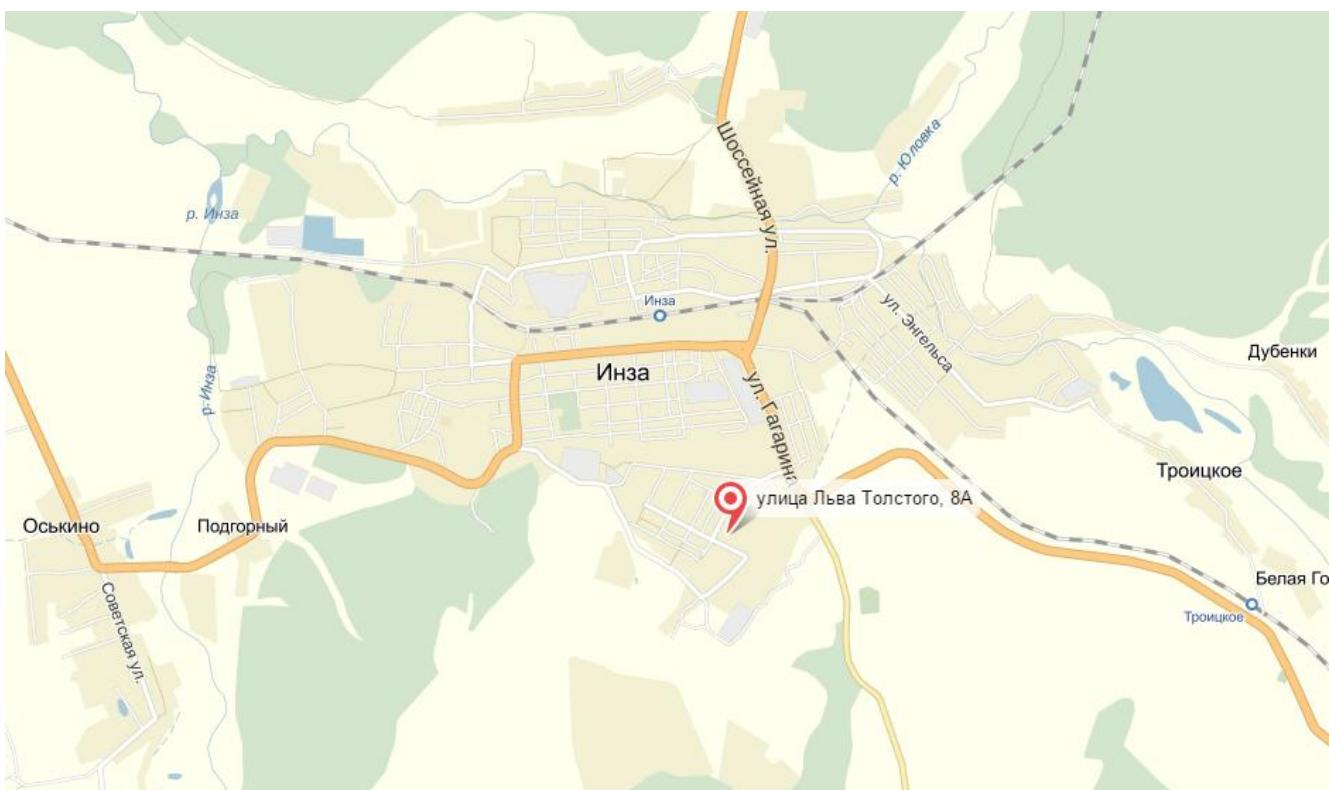
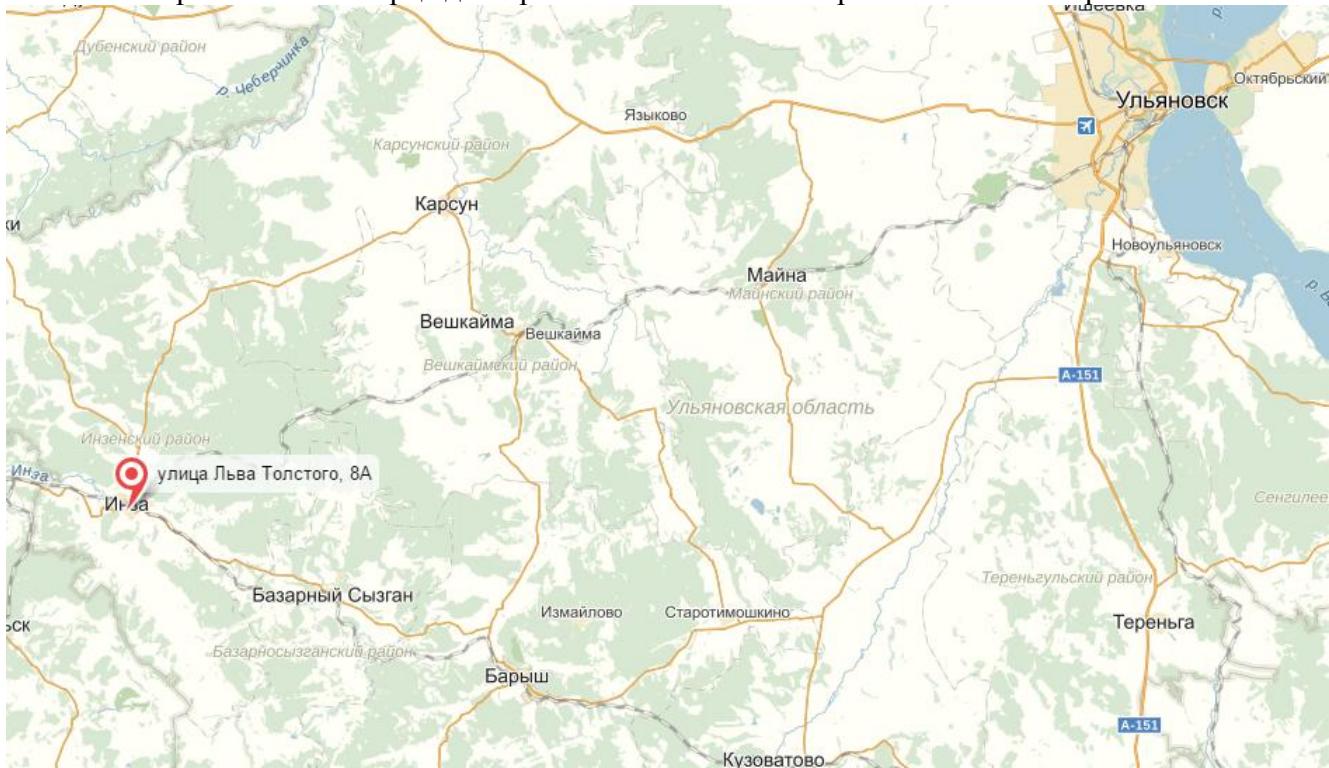
- Инзенский филиал Ульяновского государственного университета

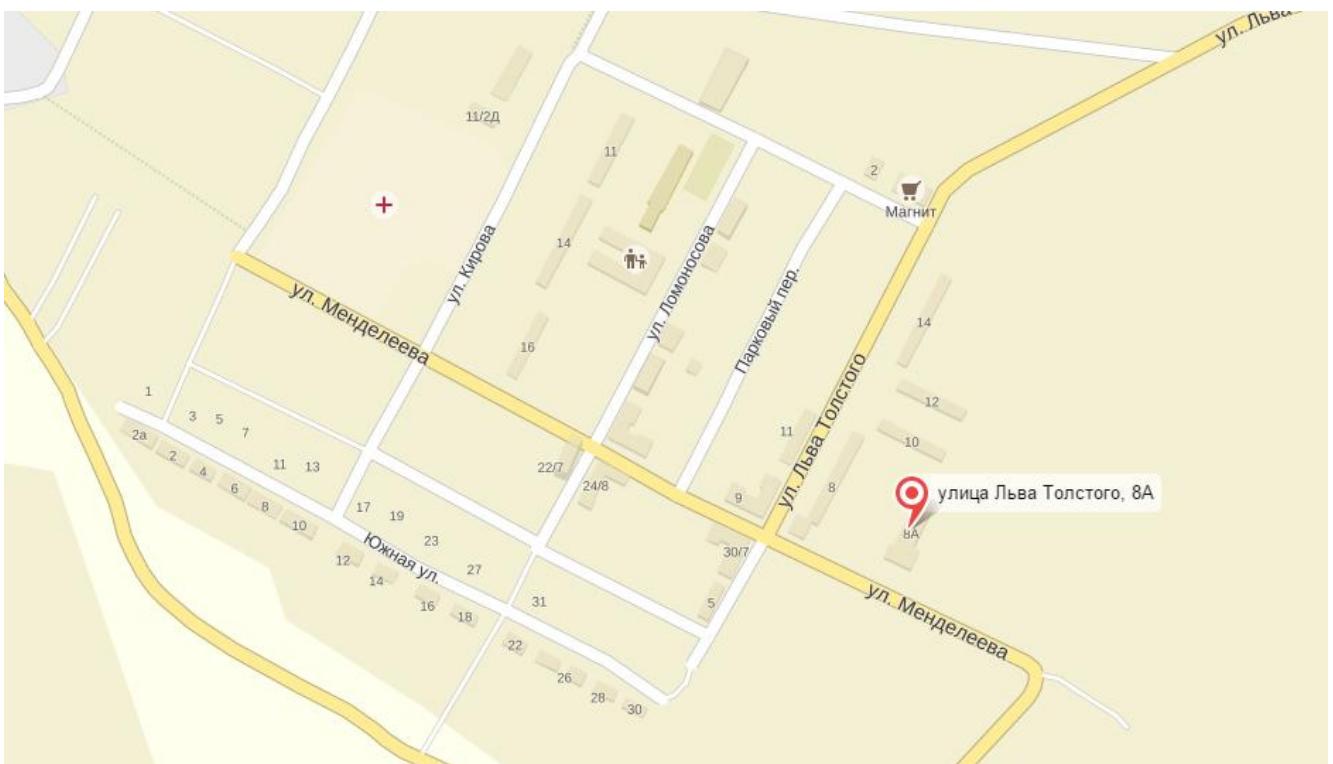
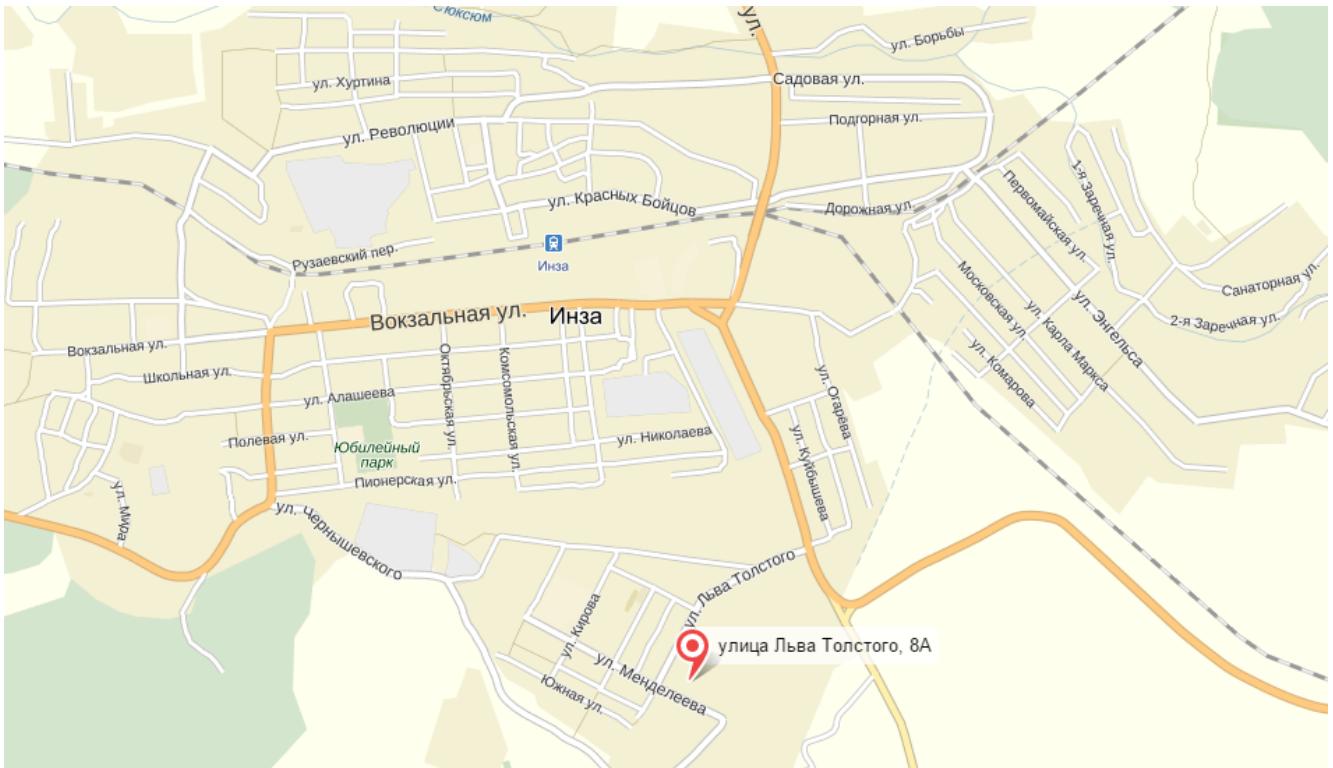
Средние специальные учебные заведения

- Инзенский государственный техникум отраслевых технологий, экономики и права

Объекты оценки расположены в жилом доме по адресу: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, на окраине жилого "спального" района. Окружающая территория жилого дома: с тыльной стороны от входа в подъезд - жилой сектор многоэтажной жилой застройки, с правой стороны от входа в подъезд, через дорогу расположена хлебопекарня, с тыльной стороны дома небольшая лесополоса.

На первом этаже с торца дома расположен магазин торговой сети "Пятерочка".





Источник:

По данным поисковой системы maps.yandex объекты оценки расположены в жилом доме по адресу: ул. Льва Толстого, д. 8А

В приложении приведены фотографии объектов оценки.

Прошлые и ожидаемые доходы и затраты, относящиеся к объектам оценки:

Информация о прошлых доходах и затратах: информация о прошлых доходах и затратах относящихся к объектам оценки заказчиком не предоставлены.

Информация о будущих затратах и доходах: поскольку оцениваемая недвижимость может приносить максимальный доход только в кооперации с движимым имуществом (бизнесом) расчет которого в данном отчете не проводился (выходит за рамки цели оценки) поэтому будущие затраты и доходы в данном отчете определить невозможно.

1.5.2. Количествоные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Объекты оценки представляют собой жилое помещение - квартиры. Все конструкции и инженерные решения улучшений служат непосредственно их текущему использованию.

1.5.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объекты оценки не эксплуатировались.

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

В данном случае, оценке подлежит залоговое имущество предприятия находящегося в процедуре конкурсного производства. На основании п. 7 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество в конкурсном производстве реализуется на электронных торгах.

Согласно п. 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Согласно п. 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

А также конкурсному управляющему потребуется время от 7 до 10 дней на опубликование объявления;

2-3 для рассмотрения поступивших заявок на участие в торгах.

Итого минимальный срок экспозиции в процедуре банкротства: $30 + 7 + 2 = 39$ дней, что значительно ниже минимального срока экспозиции аналогичной недвижимости на рынке.

Каких либо другие факторы, кроме указанных выше, существенно влияющих на стоимость объекта оценки не выявлены.

1.5.5. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от различных субъектов рынка.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки ОБЪЕКТА оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Заключения делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Исполнителем при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

Исходные данные для оценки предоставленные заказчиком:

Копии свидетельств о государственной регистрации права 73 АА 789665, 772272, 789677 от 11 июня 2014 г., 73 АА 789682 от 23 июня 2014 г., 73 АА 789684, 789691, 789688, 789689, 789690 от 24 июня 2014 г.;

Копии кадастровых паспортов № 73-02/2014-121168, 73-02/2014-121163, 73-02/2014-121170 от 23 мая 2014 г., 73-02/2014-133302, 73-02/2014-133339, 73-02/2014-133287, 73-02/2014-133262, 73-02/2014-133201, 73-02/2014-133277 от 06 июня 2014 г.;

Копия инвентаризационной описи № 1 от 17.06.2015 г.;

Копия договора № 003-ЗЮ/2013/У ипотеки (залога недвижимости) от 12 марта 2014 г.;

Копия дополнительного соглашения № 10 к договору № 003-ЗЮ/2013/У ипотеки (залога недвижимости) от 12 марта 2014 г от 25 декабря 2014 г.;

Также в данном отчете использована информация сети Интернет avito.ru, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>.

2. Анализ рынка объекта оценки

2.1. Анализ влияния 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

Анализ политической ситуации в России

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

В 2011 году в России прошли выборы в Государственную Думу, на которой предсказуемо победила партия «Единая Россия». Следовательно, на законодательном уровне политические риски в России останутся на текущем уровне.

На президентских выборах 2012 года ожидаемо победил В.В.Путин. По оценкам иностранных информационных агентств, в частности Рейтерс, «Российский рынок один из самых доходных в мире, однако Россия очень сильно зависит от экспорта энергоресурсов и сырья, страдает от коррупции, а ее политическая стабильность опирается лишь на одного человека - премьер-министра Владимира Путина.»

Таким образом, риски смены политического курса, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЬ 2015 ГОДА

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста **инвестиций** в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В **строительстве** также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне).

В **сельском хозяйстве**, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика **оборота розничной торговли** (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. **Платные услуги населению** снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле **реальные располагаемые доходы населения** показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении **реальной заработной платы** на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года).

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента.

В июле 2015 г. тенденция замедления **инфляции** остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	июль	янв.-июль	июнь	июль	июль (сез/оч м/м) ¹⁾	янв.- июль
ВВП ¹⁾	101,2	100,7	95,5	95,4	0,1	96,4
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	105,3	100,2	100,8		109,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,5	101,5	95,2	95,3	0,1	97,0
Обрабатывающие производства ⁴⁾	102,4	102,6	93,4	92,9	0,1	95,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	108,6	104,4	101,6	98,1	-0,2	101,6
Инвестиции в основной капитал	99,1 ⁷⁾	97,2 ⁷⁾	92,9 ⁵⁾	91,5 ⁵⁾	-0,8	94,1 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,6 ⁷⁾	94,6 ⁷⁾	90,0	89,7	-0,5	92,3
Ввод в действие жилых домов	138,4 ⁷⁾	131,2 ⁷⁾	92,4	94,1		111,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,6	99,6	96,9 ⁷⁾	98,0 ⁷⁾	1,4	97,1 ⁷⁾
Реальная заработная плата	101,4	103,1	91,4	90,8 ⁵⁾	-0,8	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработка, руб.	32515	31651	35395	33980 ⁵⁾		33246 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,2	5,4	5,3	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	101,6 ⁷⁾	102,7 ⁷⁾	90,6	90,8	0,1	91,9
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	98,5	97,5	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	46,2	301,5	30,3	28,2 ¹⁾		210,7 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,2	182,3	16,5	17,0 ¹⁾		110,9 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	105,4	107,0	61,4	55,5		56,8

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июнь, июль - в% к предыдущему месяцу, январь-июль - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

СТРОИТЕЛЬСТВО

По итогам I полугодия 2015 года наблюдается снижение объема работ и услуг по виду деятельности «Строительство» относительно уровня соответствующего периода прошлого года. В целом за 6 месяцев с начала текущего года объем строительства сократился на 7% по отношению к уровню аналогичного периода 2014 года, причем падение во втором квартале заметно ускорилось (с 4,7% до 8,6% по отношению к I и II кварталам 2014 г. соответственно). Сокращение строительных объемов определяется главным образом отрицательной динамикой ввода зданий нежилого назначения (сокращение на 14,2% к уровню II квартала предыдущего года). Среди зданий нежилого назначения спад отмечен в строительстве всех видов зданий, кроме промышленных (рост на 29,9% после снижения на 14,2% в предыдущем квартале). Наибольшее

сокращение вводов отмечено в строительстве административных зданий (на 43,6%) и в сфере здравоохранения (на 42,0%).

Во II квартале 2015 года объем строительства зданий жилого и нежилого назначения составил 24,8 млн. кв. м., что меньше уровня аналогичного квартала 2014 года на 2,5 процента (в предыдущем квартале отмечался рост на 35,5%, прежде всего, за счет роста жилищного строительства). В целом за полугодие введено 54 млн. кв. м. (на 15% больше, чем годом ранее).

В структуре зданий нежилого назначения во II квартале текущего года традиционно преобладают здания коммерческого назначения (37,1% от общего объема введенной площади нежилых зданий). Доля промышленных и сельскохозяйственных зданий составила по 18,4 процента.

Во II квартале 2015 года наблюдалась разнонаправленная динамика строительства социально-значимых объектов к уровню соответствующего периода 2014 года.

После кратковременного роста в предыдущем квартале (107,5%) возобновилось сокращение строительства котельных (во II квартале текущего года снижение составило 34,6%). В строительстве сетей газификации отмечен прирост в 10,7%. Неустойчивая динамика отмечается в строительстве очистных сооружений канализации: если в первом квартале текущего года введено мощностей на 71,2 тыс. куб. метров в сутки, что в 8,4 раз больше, чем годом ранее, то в отчетном квартале прирост в годовой оценке составил всего 12,8. На этом фоне продолжается рост строительства очистных сооружений водопровода - в 1,5 раза за отчетный квартал к аналогичному периоду предыдущего года (в предыдущем квартале – более чем в два раза).

После трехкратного роста в предыдущем квартале во II квартале отмечено снижение ввода в действие мощностей больничных учреждений до 279 коек (более чем в 2 раза меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года). Динамика ввода в эксплуатацию мощностей амбулаторно-поликлинических учреждений в отчетном квартале замедлилась (2103 посещений в смену, что на 6,5% меньше, чем годом ранее).



Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Ульяновская область

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

млн. рублей

	Абсолютные данные 2015		В % к соответствующему периоду 2014	
	май	январь - май	маю	январю-маю
Индекс промышленного производства, %	81,9 ¹⁾	x	105,8	109,0
Инвестиции в основной капитал ³⁾	4081,1	17203,6	94,3	100,1
Оборот розничной торговли	13707,1	65358,0	85,5	87,0
Объем платных услуг населению	3736,0	19891,9	96,1	99,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство"	2520,9	11212,2	101,6	100,6

	Абсолютные данные 2015		В % к соответствующему периоду 2014	
	май	январь - май	маю	январю-маю
Внешнеторговый оборот, тыс. долларов США за январь - апрель 2015 года	214284,6	353149,3	184,7	141,1
в том числе: экспорт товаров	170758,5	201423,0	в 2,4 р.	193,4
импорт товаров	43526,1	151726,3	97,0	103,9
Индекс потребительских цен, %	100,4 ¹⁾	110,9 ⁴⁾	117,9	118,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,3 ¹⁾	111,4 ⁴⁾	114,2	113,5
Численность официально зарегистрированных безработных на 1 июня 2015 года, тыс. человек	3,8	x	115,2	x
Реальные располагаемые денежные доходы населения				
предварительные данные за май 2015 года	x	x	88,8	98,0
утвержденные данные за апрель 2015 года	x	x	92,0	100,4
Начисленная средняя заработка плата одного работника за январь - апрель 2015 года				
номинальная, рублей	22558,0	21488,6	108,2	107,9
реальная	x	x	91,0	91,2

¹⁾ К предыдущему месяцу³⁾ Оценка⁴⁾ К декабрю 2014 года

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В ОБЛАСТИ ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций-производителей к январю-маю 2014 года составил 109,0 %, к маю – 105,8%.

Динамика индекса промышленного производства

	В % к	
	соответствующему периоду прошлого года	Предыдущему месяцу
2014		
Январь	85,2	70,9
Февраль	89,8	110,7
Январь-февраль	87,5	x
Март	86,8	104,3
Январь-март	87,5	x
Апрель	99,9	100,6
Январь-апрель	90,4	x
Май	94,4	84,3
Январь-май	91,1	x
2015		
Январь	98,8	59,6
Февраль	103,9	121,4
Январь-февраль	100,5	x
Март	119,9	115,7
Январь-март	108,7	x
Апрель	108,3	92,0
Январь-апрель	109,6	x
Май	105,8	81,9
Январь-май	109,0	x

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности по полному кругу организаций производителей

	Январь-май в % к январю-маю 2014	Май 2015 в % к	
		маю 2014	апрелю 2015
Добыча полезных ископаемых - всего	103,1	96,4	103,2
добыча топливно – энергетических полезных ископаемых	102,6	99,1	102,6
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	106,2	82,4	105,0
Обрабатывающие производства - всего	115,3	107,2	87,3

	Январь-май в % к январю-маю 2014	Май 2015 в % к	
		маю 2014	апрелю 2015
из них:			
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	101,7	101,6	98,2
текстильное и швейное производство	79,8	83,8	78,4
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	71,3	69,3	105,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	109,5	86,6	75,0
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	84,6	63,3	101,7
производство кокса, нефтепродуктов	144,8	116,0	98,6
химическое производство	69,1	58,1	48,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	145,1	158,3	71,8
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	93,0	92,7	103,0
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	91,5	79,6	96,2
производство машин и оборудования	166,3	143,5	87,2
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	82,7	79,2	88,5
производство транспортных средств и оборудования	138,1	130,2	79,1
прочие производства	141,1	93,0	98,8
Производство и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды - всего	94,8	104,0	50,7
из него:			
производство, передача и распределение электроэнергии	90,9	95,9	49,6
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	105,9	164,1	43,5

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (по «чистым» видам экономической деятельности) по полному кругу организаций производителей

в действующих ценах

	Январь-май 2015, млн. рублей	В % к январю-маю 2014
Добыча полезных ископаемых - всего	5253,8	106,8
добыча топливно – энергетических полезных ископаемых	... ¹⁾	107,3
добыча полезных ископаемых, кроме топливно – энергетических	... ¹⁾	103,3
Обрабатывающие производства - всего	79406,5	131,7
из них:		
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	16376,9	121,1
текстильное и швейное производство	2382,3	68,8
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	... ¹⁾	38,9
обработка древесины и производство изделий из дерева	2018,3	106,0
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	891,1	100,2
производство кокса и нефтепродуктов	... ¹⁾	113,7
химическое производство	186,3	67,6

	Январь-май 2015, млн. рублей	В % к январю-маю 2014
производство резиновых и пластмассовых изделий	1303,0	113,6
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	5213,3	98,6
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	4267,6	80,3
производство машин и оборудования	4088,2	121,2
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	16204,2	в 2,5 р.
производство транспортных средств и оборудования	23781,6	142,6
прочие производства	2625,0	131,4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды - всего	14887,2	104,1
из него:		
производство, передача и распределение электроэнергии	8309,4	106,9
производство и распределение газообразного топлива	554,5	106,1
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	5348,0	99,8
сбор, очистка и распределение воды	675,3	104,1

¹⁾ Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2007 г. № 282-ФЗ (ст.4, п.5; ст.9, п.1)

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в январе-мае 2015 года составил 65358,0 млн. рублей, индекс физического объема оборота розничной торговли к январю-маю 2014 года - 87,0%.

Динамика оборота розничной торговли

	2014			2015		
	млн. рублей	в % к		Млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
январь	11674,8	101,7	80,2	12702,6	92,6	64,7
февраль	11763,5	103,1	100,3	12426,6	87,5	94,8
март	12633,8	100,4	106,3	13550,5	88,0	106,9
I квартал	36072,1	101,7	90,0	38679,7	89,3	75,2
апрель	12530,3	98,2	98,1	12971,2	85,3	94,9
май	13335,1	100,8	104,9	13707,1	85,5	105,1
январь-май	61937,5	100,2	x	65358,0	87,0	x

В январе-мае 2015 года оборот розничной торговли на 95,0% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков составила 5,0% (в январе-мае 2014 года – соответственно 94,1% и 5,9%).

Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на рынках

	2015, млн. рублей		В % к соответствующему периоду предыдущего года	Май 2015 в % к апрелю 2015	Справочно: январь-май 2014 в % к январю- маю 2013
	май	январь-май			
Всего	13707,1	65358,0	85,5	87,0	105,1
в том числе:					
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей вне рынка	13073,8	62100,2	86,3	87,9	105,5
продажа товаров на универсальных и специализированных розничных рынках	633,3	3257,8	71,5	73,1	98,3
					87,7

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в мае 2015 года составил 50,8%, непродовольственных товаров – 49,2% (в мае 2014 года – 50,6% и 49,4% соответственно).

Динамика оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями и непродовольственными товарами

	Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия			Непродовольственные товары		
	млн. рублей	в % к		млн. рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2014 январь	5754,8	101,8	80,4	5920,0	101,7	80,0
февраль	5730,6	100,7	98,9	6032,9	105,4	101,7
март	6267,8	98,9	107,6	6366,0	101,8	105,0
I квартал	17753,2	100,4	89,9	18318,9	102,9	90,1
апрель	6274,3	98,4	98,5	6256,0	98,0	97,7
май	6745,4	99,1	104,8	6589,7	102,5	105,0
январь-май	30772,9	99,8	x	31164,6	101,8	x
2015 январь	6587,3	92,4	66,6	6115,3	92,9	62,9
февраль	6495,6	89,0	95,1	5931,0	86,2	94,4
март	7080,4	88,4	106,9	6470,1	87,7	106,8
I квартал	20163,3	89,9	78,7	18516,4	88,9	71,9
апрель	6562,0	82,9	92,4	6409,2	87,8	97,8
май	6963,7	83,9	106,0	6743,4	87,1	104,2

Индексы цен и тарифов

на конец периода, в процентах

	Май 2015 к			<u>Справочно:</u> май 2014 к декабрю 2013
	Апрелю 2015	Декабрю 2014	Маю 2014	
Индекс потребительских цен на товары и услуги	100,4	110,9	117,9	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (работ, услуг)	101,3	111,4	114,2	104,0
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,6	108,3	117,2	100,8
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	101,6	105,0	114,5	101,2
Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом	100,0	101,3	101,3	102,7
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц ¹⁾	100,1	105,7	107,8	101,0

¹⁾ Данные Федеральной службы государственной статистики

Потребительские цены

Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги в 2015 году

на конец периода, в процентах

	Все товары и услуги	В том числе		
		продовольственные товары	непродовольственные товары	услуги
январь	105,1	106,8	103,5	104,3
февраль	102,7	103,6	102,8	100,9
март	101,6	102,0	102,1	100,4
I квартал	109,7	112,8	108,6	105,6
апрель	100,6	100,4	101,3	100,1
май	100,4	100,1	101,0	100,3
май 2015 к декабрю 2014	110,9	113,3	111,2	106,0
<u>Справочно:</u> май 2014 к декабрю 2013	104,8	108,3	102,4	102,1

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Основные показатели, характеризующие уровень жизни населения

	Абсолютные данные 2015		В % к соответствующему периоду 2014	
	май	январь - май	маю	январю - маю
Денежные доходы на душу населения, рублей	20345,2	21778,1	104,7	114,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения				
предварительные данные за май 2015 года	x	x	88,8	98,0
утвержденные данные за апрель 2015 года	x	x	92,0	100,4
Начисленная средняя заработная плата одного работника за январь - апрель 2015 года				
номинальная, рублей	22558,0	21488,6	108,2	107,9
реальная	x	x	91,0	91,2

Денежные доходы

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен (ИПЦ)) в январе - мае 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составили 98,0%.

Динамика реальных располагаемых денежных доходов

в процентах

	2015		Справочно:2014	
	к предыдущему месяцу	к соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему месяцу	к соответствующему периоду предыдущего года
январь	55,1	119,8	50,8	104,5
февраль	112,6	98,1	137,4	105,2
март	97,4	98,0	97,5	101,6
I квартал	-	103,9	-	103,7
апрель	108,0	92,0	115,1	109,1
май	83,4	88,8	86,5	112,4
январь-май	-	98,0	-	106,7

Средняя номинальная начисленная заработная плата работающих по полному кругу организаций в апреле 2015 года составила 22558,0 руб. (к апрелю 2014 года – 108,2%)

Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, рублей	В процентах к ¹⁾		Реальная начисленная заработная плата в процентах к		Отношение величины минимальной оплаты труда к среднемесячной заработной плате, %
		соответствующему месяцу предыдущего года	предыдущему месяцу	соответствующему месяцу предыдущего года	предыдущему месяцу	
2014						
Январь	19380,9	109,8	80,3	103,2	79,5	28,7
Февраль	19205,7	110,6	99,7	104,2	99,3	28,9
Март	19817,4	110,6	103,4	103,6	102,6	28,0
Апрель	20608,0	111,9	103,3	104,0	102,2	27,0
2015						
Январь	20407,4	105,7	77,0	91,1	73,3	29,2
Февраль	20873,9	107,5	100,5	90,7	97,9	28,6
Март	21755,3	108,3	104,2	90,6	102,6	27,4
Апрель	22558,0	108,2	103,7	91,0	103,1	26,4

¹⁾ Темпы роста (снижения) рассчитываются по сопоставимой совокупности организаций отчетного и прошлых периодов

По данным сайта:

http://uln.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/uln/ru/publications/official_publications/

Вывод: Социально-экономические показатели Ульяновской области находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

2.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования, объект оценки принадлежит к вторичному рынку жилой недвижимости (квартир).

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ИНЗА

Рынок жилой недвижимости (квартир) города Инза развит, в виду наличия большого количества площадей находящихся в частной собственности. На дату оценки Оценщик располагал нижеследующей информацией о объектах аналогах по назначению с объектом оценки: https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_13_et._172160664

2-к квартира, 54 м², 1/3 эт.

Размещено 15 августа в 22:13. [Редактировать, закрыть, поднять](#) объявление

Цена **1 250 000 руб.** ...

Агентство **ПЕТР**
на Avito с февраля 2013
[8 927 810-55-32](#) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

2-к квартира 54 м² на 1 этаже 3-этажного кирпичного дома

2-комнатная квартира в новом доме по ул Заводская 15, — общая площадь 54,39 кв.м., Дом из желтого и серого кирпича. Расположен в центре. Природный газ, автономное отопление, пластиковые окна, металлическая входная дверь. В шаговой доступности стадион, детский сад, школа, магазины, имеется возможность строительства гаражей рядом с домом. Реальному клиенту обоснованный торг при осмотре.

Все виды оплаты — ипотека, сертификаты. Помощь в оформлении, консультации.

Номер объявления: 172160664

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Похожие объявления: [лучше](#)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_631330181

2-к квартира, 43 м², 1/2 эт.

Размещено сегодня в 16:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 20, сегодня 20

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение bonus
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+

Новостройки Башкортостана и области

Фотографии, планировки, цены, сроки сдачи, карта, проектные декларации

Начать поиск

Цена 700 000 руб.

Агентство Вячеслав

8 905 348-47-09 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес Социалистическая, 13-9

Map showing the location of the apartment on Социалистическая street in Inza. The map includes labels for ул. Алашева, ул. Чапаева, ул. Николаева, ул. Мира, Губернаторский, and Школьная ул.

Продам квартиру
2-к квартира 43 м² из 1 этажа 2 этажного кирпичного дома

...doubleclick.net/clk%253Fsa%253DL%2526ai%253DBLihxCxbfVYOILMyaYeTsndg...

Социалистическая, 13-9

Школьная ул.

ул. Алашевая

ул. Чапаева

Полевая ул.

ул. Мира

Губернаторский

Николаева ул.

Ул. Гагарина

100 м

Продам квартиру
2-к квартира 43 м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома
Продается 2-х комнатная квартира на 1 этаже в районе Черемушек (г. Инза) по ул. Социалистическая, 13. 43 кв.м. природный газ, газовая колонка, на кухне пластиковое окно, проходной зал, квартира требует небольшой ремонта. Около дома земельный участок. В шаговой доступности магазины, детский сад, школы, остановки транспорта. Любая оплата. Небольшой торг.

Номер объявления: 631330181

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

Яндекс Условия использования Яндекс

Надежная защита от угона?
Блокиратор "Перехват" за 6 500 руб
Бесплатная доставка и установка!
s-z.ru

Квартиры в Казани
Рядом школа, садик, магазины. Охраняемая территория.
www.siti-stroy.ru

Доставка люстр по России.
Более 50 000 видов светильников с бесплатной доставкой по всей России.
www.svetodom.ru

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_13_et._278585270

2-к квартира, 54 м², 1/3 эт.

Размещено 11 июля в 11:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 4569, сегодня 6

Цена 700 000 руб.

Агентство Вячеслав

8 905 348-47-09 Написать сообщение

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Дебетовая карта Tinkoff Black

8% На остаток по счету

Цена 700 000 руб.

Агентство Вячеслав

Город Ульяновская область, Инза

Адрес Инза, Шоссейная, Леспромхоз

Продам квартиру
2-к квартира 54 м² на 1 этаже 3-этажного кирпичного дома

Предлагается 2-х комнатная квартира на 1-м этаже по ул. Шоссейная. Кухня — 9,12 кв.м., комнаты — 14 и 15 кв.м., общая площадь - 54 кв.м., раздельные комнаты, раздельный санузел, центральное отопление, водопровод, электрический титан, требуется косметический ремонт. В шаговой доступности детский сад, магазины, остановка автобуса, Хвойный лес в 5 минутах ходьбы. Весь пакет документов, оплата любая.

Номер объявления: 278585270

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

[Написать сообщение](#)

Похожие объявления: [лучше](#)

Часы не для хлюпиков! Жми
Закажи часы Ulysse Nardin не поддаются
ударам и воде! За 1990 руб.
[ulyssenardin.av.24online.ru](#)

Lada Largus стал доступнее!
Lada Largus от 8 606 р. в месяц у дилеров в
вашем городе!

Размещено 26 августа в 00:23. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Просмотров: всего 1263, сегодня 29

Цена 550 000 руб.

Агентство Вячеслав

2-к квартира, 41 м², 1/2 эт.

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru 16+

Новостройки Башкортостана и области

Фотографии, планировки, цены, сроки сдачи, карта, проектные декларации

[Начать поиск](#)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_12_et_577528152

Цена 550 000 руб.

Агентство Вячеслав

8 905 348-47-09 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ульяновская область, Иза

Адрес Иза, Льва Толстого, 11

Продам квартиру
2-к квартира 41 м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома
Продается срочно недорого 2-х комнатная квартира на Диатомовом Комбинате по ул. Льва Толстого, 11

© Яндекс Условия использования Яндекс

Начать поиск

Утилизация золота
Утилизация ювелирных изделий 585пр от 1550р/гр Доставка по РФ
www.avito.ru

Казань, квартиры 2.2млн.
Очень надежный застройщик. Ипотека с гос. поддержкой. Рассрочка.
www.sib-stroi.ru

Ликвидация склада часов!
Акция заканчивается на солнцезащитные часы бизнес-класса Tag Heuer Space X
luxury-brand-watch.ru

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_12_et_577528152

Продам квартиру
2-к квартира 41 м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома
Продается недорого 2-х комнатная квартира на Диатомовом Комбинате по ул. Льва Толстого, 11.
Непосредственно около детского садика. Общая площадь — 41 кв. м. Природный газ, водопровод, центральное отопление. Квартире требуется капитальный ремонт. Вставлены только пластиковые окна. Цена без торга. Любая форма оплаты, помощь в оформлении документов. В шаговой доступности детский сад, школа, больница, магазины, парк, остановка общественного транспорта.

Номер объявления: 577528152

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

В Г Ф Вконтакте Одноклассники

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_62_m_22_et._507913671

2-к квартира, 62 м², 2/2 эт.

Размещено 6 августа в 23:06. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 413, сегодня 1

Цена 1 100 000 руб.

Продавец Иван

Город Ульяновская область, Инза

Адресс г.Инза, ул.Парковая 3

Продам квартиру
2-к квартира 62 м² на 2 этаже 2-этажного кирпичного дома

Продам 2-х комнатную квартиру с индивидуальным отоплением (настенный газовый котел), на сегодняшний день дорогостоящая. Оплата коммунальных услуг по счетчикам (вода, газ, свет). Пластиковые окна. Кухня 9 кв.м., комнаты по 20 кв.м., коридор 12.5 кв.м. + кладовая комната (~2 кв.м.), туалет-ванная раздельно. Косметический ремонт. Торг уместен. Можно в ипотеку.

Номер объявления: 507913671

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

[Написать сообщение](#)

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Московский Технологический Институт

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_60_m_22_et._617464864

2-к квартира, 60 м², 2/2 эт.

Размещено 3 августа в 12:10. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 81, сегодня 3

Цена 1 050 000 руб.

Продавец Александр

Город Ульяновская область, Инза

Адресс ул. 7 Микрорайон, д.39 кв.10

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Московский Технологический Институт

Продам квартиру
2-к квартира 60 м² на 2 этаже 2-этажного панельного дома

Продам двухкомнатную квартиру по адресу г.Инза улица 7 Микрорайон д 39 кв 10 в хорошем состоянии, лоджия. Ванна и туалет раздельно. Рядом находится магазин Магнит.

Номер объявления: 617464864

[★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [◀ Поделиться](#)

[Московский Технологический Институт](#)

[Квартиры в Казани.](#)
Охраняемая территория, развитая инфраструктура, 10 минут до центра.
www.sti-stroy.ru

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et_.528402131

2-к квартира, 44 м², 2/2 эт.

Размещено 2 августа в 22:58. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Просмотров: всего 1256, сегодня 3

[Продайте квартиру быстрее!](#)

[Премиум-размещение BONUS](#)
[Сделать VIP-объявлением](#)
[Выделить объявление](#)
[Поднять объявление в поиске](#)

[Хотите большего?](#)

[Применить пакет услуг NEW](#)

[Domofond.ru](#) 16+

Новостройки Башкортостана и области

Фотографии, планировки, цены, сроки сдачи, карта, проектные декларации

[Начать поиск](#)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et_528402131

Цена 830 000 руб.

Продавец Владимир

Город Ульяновская область, Инза

Адрес ул. Л. Толстого, дом 17, кв. 5

Карта

© Яндекс Условия использования Яндекс

и области
Фотографии, планировки, цены, сроки сдачи, карта, проектные декларации
Начать поиск

Кожаное автопортмоне
Стильное итальянское портмоне для мужчин. Успейте купить со скидкой!
balerry best-goods

БРАСЛЕТ ПАНДОРА -50%
+ СЕРЬГИ DIOR В ПОДАРОК

Шикарный браслет Pandora!
Новинка, от которой все без ума! Скидка 50% и серьги Dior в подарок!
пандора-2015 ментор

Прибыльный бизнес на дому
Изготовление и продажа 3D картин своим руками. Новый тренд из Европы
3d horoda4.ru

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et_528402131

Продам квартиру
2-к квартира 44 м² на 2 этаже 2-этажного кирпичного дома

Цена снижена.
Квартира на 2 этаже двухэтажного 8 квартирного дома. Тихий чистый подъезд. Раздельные комнаты, раздельные туалет и ванная, потолки 3м., хорошая тепло и звукоизоляция (диатомитовый кирпич), большой балкон, природный газ, скоростной интернет, рядом с домом все услуги, имеется сарай с погребом, гараж с погребом, дачный участок. Торг при осмотре.

Номер объявления: 528402131

Написать продавцу **В избранное** **Пожаловаться** **Поделиться**

Похожие объявления: [показать](#)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_22_et._601568556

The screenshot shows a listing for a 2-room apartment (2-k_kvartira) located in Inza, Russia. The apartment is 41 m² and is on the 2nd floor (2/2 эт.). It was posted on July 6, 2019, at 11:19. The price is 730,000 rubles. The listing includes a large photo of the building's exterior, which is a brick apartment complex with a blue awning over the entrance. To the right of the main image are several smaller thumbnail photos showing different parts of the building and interior rooms. On the far right, there are promotional banners for Avito services like premium placement and VIP listings, and an advertisement for Domofond.ru featuring new construction projects in Bashkortostan and the region. The bottom of the screen shows the Windows taskbar with various pinned icons.

This screenshot shows the same Avito listing with more detailed information. It includes fields for 'Агентство' (Agency) set to 'Вячеслав', 'Город' (City) set to 'Ульяновская область, Инза', and 'Адрес' (Address) set to 'Инза, Алашеева, 91'. A map is provided showing the location of the apartment on 'ул. Алашева' near 'Школьная ул.' and 'Полевая ул.'. Below the map, there is descriptive text about the apartment: it is a 2-room (2-k_kvartira) of 41 m² on the 2nd floor of a 2-story brick building. It is described as having separate rooms, a shared bathroom, plastic windows, and a metal entrance door. To the right of the listing, there are several sidebar advertisements for real estate (new constructions in Kazan and Novosibirsk), luxury watches, and short-term apartment rentals in Novosibirsk.

Продам квартиру
2-к квартира 41 м² на 2 этаже 2-этажного кирпичного дома

Предлагается 2-х комнатная квартира в районе Черемушек (в черте г. Инза). Адрес: Алашева, 91. 2-й этаж, раздельные комнаты, раздельный санузел. Полностью пластиковые окна, металлическая входная дверь, газовая колонка. Квартира готова к проживанию без больших дополнительных вложений. В шаговой доступности 2 детских сада, школа, начальная школа, магазины, остановки транспорта. Квартира свободна от ограничений и обременений. Юридически чистые документы. Цена без торга. Поможем в оформлении документов в Вашу собственность.

Номер объявления: 601568556

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

[...doubleclick.net/clk%253Fsa%253DL%2526ai%253DBBjBuxWXgVVa9KYyHZxX5q...](https://www.doubleclick.net/clk%253Fsa%253DL%2526ai%253DBBjBuxWXgVVa9KYyHZxX5q...)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_13_et._474577396

3-к квартира, 76 м², 1/3 эт.

Размещено 15 августа в 22:13. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Цена **1 650 000 руб.**

Агентство **ПЕТР**
на Avito с февраля 2013

8 927 810-55-32 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Просмотров: всего 887, сегодня 1

Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- 5 Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru Цены онлайн на недвижимость по всей России

[Узнать цены](#)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_13_et_.474577396

Агентство **ПЕТР**
на Avito с февраля 2013
8 927 810-55-32 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ульяновская область, Инза
Адрес г. Инза ул. Заводская, д. 15

Продам квартиру в новостройке
3-к квартира 76 м² на 1 этаже 3-этажного кирпичного дома
3-комнатная квартира в новом доме по ул. Заводская 15, общая площадь 76,2 кв.м.

© Яндекс Условия использования Яндекс

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_13_et_.474577396

Агентство **ПЕТР**
на Avito с февраля 2013
8 927 810-55-32 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ульяновская область, Инза
Адрес г. Инза ул. Заводская, д. 15

Продам квартиру в новостройке
3-к квартира 76 м² на 1 этаже 3-этажного кирпичного дома
3-комнатная квартира в новом доме по ул. Заводская 15, общая площадь 76,2 кв.м.,
Дом из желтого и серого кирпича. Расположен в центре. Природный газ, автономное отопление, пластиковые окна, металлическая входная дверь. В шаговой доступности стадион, детский сад, школа, магазины, имеется возможность строительства гаражей рядом с домом.
Реальному клиенту обоснованный торг при осмотре.
Все виды оплаты — ипотека, сертификаты. Помощь в оформлении, консультации.

Номер объявления: 474577396

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_80_m_12_et_428352416

The screenshot shows a listing for a 3-room apartment (3-k квартира) of 80 m² on the 12th floor of a 12-story building. The listing was posted on August 19, 2015, at 17:55. It includes a large main image showing the exterior of a yellow brick building with a red roof, situated on a street with other houses. Below the main image are several smaller thumbnail images of the interior rooms. The price is listed as 1,200,000 rubles. The seller's name is Vyačeslav, and their contact phone number is 8 905 348-47-09. There is also a link to message the seller. On the right side of the page, there are promotional banners for Avito services like 'Продайте квартиру быстрее!' (Sell your apartment faster!) and 'Хотите большего?' (Want more?). The bottom of the screen shows the Windows taskbar.

This screenshot shows the same Avito listing with an integrated map. The map displays the street layout of Inza, specifically the area around Ulitsa Mendeleyeva and Ulitsa Lva Tolstogo. A blue marker indicates the exact location of the apartment. To the right of the map, there are three sidebar advertisements: one for a car lock (locking cylinder), one for leather wallets (portfolios), and one for apartments in Kazan. The bottom of the screen shows the Windows taskbar.

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_12_et_545577879

3-к квартира, 72 м², 1/2 эт.

Размещено 9 августа в 02:14. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 324, сегодня 3

Цена **Не указана**

Продавец **Мария**

8 927 633-90-73

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес Леспромхоз ул.Шоссейная

Садовая ул.

р. Солоком

ул. Борьбы

Шоссейная ул.

Садовая ул.

Подгорная ул.

100 м

Хотите большего?

Премиум-размещение **BONUS**

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru

Цены онлайн

Узнать, сколько стоят квартиры, очень просто!

Узнать цены

Адрес **Леспромхоз ул.Шоссейная**

Продам квартиру
3-к квартира 72 м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома
продаётся 3-х комнатная квартира после капитального ремонта в 2-х этажном доме на первом этаже.Леспромхоз ул Шоссейная.звоните в любое время.возможен обмен на жилой дом.рассмотрим все варианты.цена договорная.

Номер объявления: 545577879

★ В избранное ▲ Пожаловаться ↗ Поделиться

© Яндекс Условия использования ЯНДЕКС

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru

Цены онлайн

Узнать, сколько стоят квартиры, очень просто!

Узнать цены

© Яндекс Условия использования ЯНДЕКС

Надежная защита от угона?

Блокиратор "Перехват" за 6 500 руб
Бесплатная доставка и установка!

s-2.ru

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_23_et_357286252

3-к квартира, 75 м², 2/3 эт.

Размещено 7 июля в 14:18. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1871, сегодня 2

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Цена 1 100 000 руб.

Агентство не авто дилер

Контактное лицо дима

Windows taskbar at the bottom showing various icons and the time 15:17.

3-к квартира, 75 м², 2/3 эт.

Цена 1 100 000 руб.

Агентство не авто дилер

Контактное лицо дима

8 927 823-75-08 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес мира 30 16

Продам квартиру
3-к квартира 75 м² на 2 этаже 3-этажного кирпичного дома

Продам не дорого квартиру после ремонта пластиковые окна в хорошем состоянии. торг. звоните в любое время.

Номер объявления: 357286252

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления: лучше

Коттеджи на Азовском море
Продажа коттеджей в готовом поселке.
Пляж. Охрана. Все коммуникации!
26-62.ru

Апартаменты ЖК KleinHouse
Продажа апартаментов в центре Москвы от собственника от 3 990 000 руб.
www.kleinhouse.ru

Windows taskbar at the bottom showing various icons and the time 15:17.

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_35_et_624132814

3-к квартира, 60 м², 3/5 эт.

Размещено 15 августа в 02:27. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 109, сегодня 2

Цена **1 100 000 руб.**

Продавец **Частное лицо**

8 904 196-91-16 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес 7 мкрн. д.11

[Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

[Применить пакет услуг NEW](#)



Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

[Применить пакет услуг NEW](#)



Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

[Узнайте прямо сейчас](#)

Domofond.ru



Акция! Часы RADO INTEGRAL
Только 3 дня скидка 67%! Прикоснись к совершенству! Цена 19900 руб.

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_55_m_44_et_530019919

3-к квартира, 55 м², 4/4 эт.

Размещено 19 августа в 16:53. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1745, сегодня 1

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске
- Применить пакет услуг **NEW**

Хотите большего?

Domofond.ru Цены онлайн на недвижимость по всей России Узнать цены

Цена: 890 000 руб.

Агентство: Вячеслав

8 905 348-47-09 Написать сообщение

Цена: 890 000 руб.

Агентство: Вячеслав

8 905 348-47-09 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Ульяновская область, Инза

Адрес: Инза, Пионерская, 38

Юбилейный парк

Полевая ул.

Пионерская ул.

Ул. Чернышевского

100 м

© Яндекс Условия использования Яндекс

Продам квартиру
3-к квартира 55 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома

Узнать цены

Domofond.ru Цены онлайн на недвижимость по всей России

Ликвидация склада часов!
Скидки на все модели до 70%. Последние, предложение ограничено!
luxury-brand-watch.ru

Квартиры в Казани.
Охраняемая территория, развитая инфраструктура, 10 минут до центра.
www.stili-stroiti.ru

Изготовление барных стоеч

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_55_m_44_et._530019919

Адрес Инза, Пионерская, 38

Ликвидация склада часов!
Скидки на все модели до 70%. Попспиши,
предложение ограничено!
luxury-brand-watch.ru

Квартиры в Казани.
Охраняемая территория, развитая
инфраструктура, 10 минут до центра.
www.sbi-stroili.ru

Изготовление барных стоеч
Производство барных стоеч и линий раздачи
питания. Опыт более 10 лет.
bar-line.ru

Продам квартиру
3-к квартира 55 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома
Продается недорого 3-х комнатная квартира на 4-м этаже по ул. Пионерская, 38. Большая кухня, раздельные
комнаты, раздельный санузел. В квартире природный газ, газовая колонка, центральное отопление
(котельная на газе), центральное отопление, водопровод. На квартиру имеется полный пакет документов.
Ипотека, сертификаты, наличный расчет — любая оплата, помощь в оформлении документов.

Номер объявления: 530019919

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Email

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_33_et._607005127

3-к квартира, 65 м², 3/3 эт.

Размещено 15 июля в 13:15. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 67, сегодня 1

Цена 1 000 000 руб.

Продавец Частное лицо
8 927 834-90-03

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес ул. Шоссейная, д. 90 кв. 9

Продайте квартиру
быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

Стоймость
перехода
от 1 копейки

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза
Адрес ул. Шоссейная, д. 90 кв. 9

Хотите большего?

Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Применить пакет услуг NEW

Стоимость перехода от 1 копейки

Avito 16+

Продам квартиру
3-к квартира 65 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома
Продаётся 3-х комнатная квартира. все комнаты изолированы. Рассмотрим все варианты по оплате.
Номер объявления: 607005127

В избранное Пожаловаться Поделиться

© Яндекс Условия использования Яндекс

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_33_et._607005127

Размещено 17 июля в 21:07. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена 900 000 руб.

Продавец Василий

8 917 054-94-06

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза
Адрес ул. Алашева, д. 93 кв. 43

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Просмотров: всего 119, сегодня 1

Продайте квартиру быстрее!

Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

Узнайте прямо сейчас

Школьная ул.
ул. Алашева
ул. Чапаева
Полевая ул.
ул. Мира
ул. Губернаторский
ул. Николаева
Пионерская ул.

100 м

© Яндекс Условия использования Яндекс

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et_608460624

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза
Адрес ул. Алашева, д. 93, кв. 43

Хотите большего?
Применить пакет услуг new

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни
Узнайте прямо сейчас

Domofond.ru

Ликвидация склада часов!

Продам квартиру
3-к квартира 58 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продам квартиру. Комната изолированные. Требуется внутренняя отделка. Звоните в любое время. Рядом с домом детский сад, магазины, спорт комплекс, аптека, стоматология и автобусная остановка.

Номер объявления: 608460624

В избранное Пожаловаться Поделиться B F V T W

16+

РУС 18:19

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_22_et_604839040

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_22_et_604839040

Все объявления в Инзе / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка

Назад Следующее →

3-к квартира, 70 м², 2/2 эт.

Размещено 11 июля в 16:43. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 75, сегодня 1

Цена 1 100 000 руб. ...

Продавец Куликова Анна

8 916 351-06-81 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза
Адрес Диатомовый кобинат

Продам квартиру
3-к квартира 70 м² на 2 этаже 2-этажного кирпичного дома

Продается 3-комнатная квартира со всеми удобствами (г. Инза, Ульяновской обл Центр). Второй этаж. Комнаты, ванна и туалет отдельные. В шаговой близости школа, больница, магазины. Есть гараж, отдельно подвал.

Номер объявления: 604839040

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться B F V T W

Похожие объявления: лучше

Хотите большего?
Применить пакет услуг new

Новый сайт недвижимости
Более 3 000 000 объявлений

Начать поиск

16+

РУС 18:19

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et._608460624

3-к квартира, 58 м², 5/5 эт.

Размещено 17 июля в 21:07. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

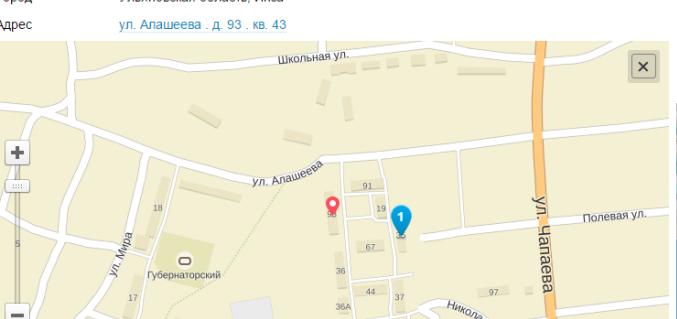
Просмотров: всего 119, сегодня 1

Цена **900 000 руб.**

Продавец **Василий**
[8 917 054-94-06](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

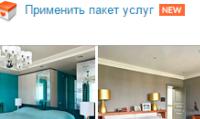
Город Ульяновская область, Инза
Адрес ул. Алашеева, д. 93, кв. 43



Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?



Применить пакет услуг **NEW**

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

Узнайте прямо сейчас

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Ивана
Адрес ул. Алашеева, д. 93, кв. 43

Хотите большего?

Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Применить пакет услуг NEW

Лучшие и худшие цвета для интерьера спальни

Узнайте прямо сейчас

Продам квартиру
3-к квартира 58 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продам квартиру. Комната изолированные. Требуется внутренняя отделка. Звоните в любое время. Рядом с домом детский сад, магазины, спорт комплекс, аптека, стоматология и автобусная остановка.

Номер объявления: 608460624

★ В избранное ▲ Пожаловаться ◄ Поделиться

B Y F T W D

Domofond.ru 16+

Ликвидация склада часов!

На основании данных приведенных выше аналогов, Оценщик сделал вывод о том, что стоимость предложений 1 кв.м. жилой недвижимости (квартир) расположенных в г. Инза, лежит в диапазоне:

Стоимость двухкомнатных квартир, расположенных в г. Инза, лежит в интервале от 12 962 руб./м² до 22 982 руб./м² (в зависимости от этажа расположения, физического состояния и наличия балкона/лоджии).

Стоимость трехкомнатных квартир, расположенных в г. Инза, лежит в интервале от 14 666 руб./м² до 21 653 руб./м² (в зависимости от этажа расположения, физического состояния и наличия балкона/лоджии).

Обзор рынка 1-но комнатных квартир (для расчета корректировки аналогов старого фонда)

аналоги (новый фонд)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_33_et_599226901

1-к квартира, 41 м², 3/3 эт.

Размещено 1 июля в 19:24. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена 1 150 000 руб.

Агентство Елена

8 927 632-32-99 Написать сообщение

Просмотров: всего 319, сегодня 3

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **bonus**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Новый сайт недвижимости
Более 3 000 000 объявлений

Начать поиск

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес ул. Кирова

Продам квартиру в новостройке

1-к квартира 41 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома

Продам 1-комнатную квартиру (новостройка с полной отделкой). 41/16/13. Кирпичный дом с индивидуальным отоплением. Пластиковые окна, филенчатые двери, горячая вода, балкон. Отличное состояние. Чистая продажа. Торг.

Domofond.ru

Казань, квартиры 2,2 млн.
Очень надежный застройщик. Ипотека с господдержкой. Рассрочка.

БРАСЛЕТ ПАНДОРА -50%
+ Серги Dior в подарок

Шикарный браслет Pandora!
Новинка, от которой все без ума*. Скидка 50% и серги Dior в подарок!
пандора-2015.мечта

Прибыльный бизнес на дому
Изготовление и продажа 3D картин своим руками. Новый тренд из Европы

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_33_et._616436293

1-к квартира, 33 м², 3/3 эт.

Размещено 31 июля в 23:14. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление



Просмотров: всего 520, сегодня 5

Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

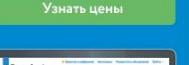
Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

 Domofond.ru 16+

Цены онлайн
на недвижимость
по всей России

[Узнать цены](#)



8 937 272-00-05

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес Ул. Л. Толстого 8а

Ул. Толстого
Ул. Менделеева

100 м

© Яндекс Условия использования Яндекс

г. Казань - то что нужно.
Квартиры в 400 метрах до метро. Рядом школа, дет сад.
www.sil-stroy.ru

Ликвидация склада часов!
Скидки на все модели до 70%. Попспиши,
предложение ограничено!
luxury-brand-watch.ru

Новогодняя Карелия ждет!
Развлекательные программы на Новый год
и Рождество 2016 в Карелии! >0
eko-tur.ru

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_33_et_474562383

1-к квартира, 44 м², 3/3 эт.

Размещено 15 августа в 22:12. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Просмотров: всего 770, сегодня 2

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение [bonus](#)
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг [NEW](#)

Domofond.ru

Цены онлайн

Узнать сколько стоят квартиры, очень просто!

Узнать цены

Domofond.ru

Оценка на покупку и продажу квартир в Мордовии и Астраханской области

Город Ульяновская область, Инза

Цена 1 050 000 руб.

Агентство PETR

на Avito с февраля 2013

8 927 810-55-32 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес г. Инза ул. Заводская, д. 15

ул. Харитина

Луговая ул.

ул. Революции

школа № 4

ул. Трудовая

ул. Советская

ул. Яна Лычика

автогаз

100 м

© Яндекс Условия использования Яндекс

Продам квартиру в новостройке

1-к квартира 44 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома

Узнать сколько стоят квартиры, очень просто!

Узнать цены

Domofond.ru

Оценка на покупку и продажу квартир в Мордовии и Астраханской области

В Казани от 2,2 млн. руб!

Разнообразные планировки. Надёжный застройщик. Рассрочка.

www.siti-stroy.ru

luxury-brand-watch.ru

Ликвидация склада часов!

Скидки на все модели до 70%. Поспеши, предложение ограничено!

luxury-brand-watch.ru

Продам квартиру в новостройке
1-к квартира 44 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома

Продам квартиру в новостройке
1-комнатная квартира 44,2 м² на 1 или на 3 этаже 3-этажного нового дома по ул Заводская 15.
Дом из желтого и серого кирпича. Расположен в центре. Природный газ, автономное отопление, пластиковые окна, металлическая входная дверь. В шаговой доступности стадион, детский сад, школа, магазины, имеется возможность строительства гаражей рядом с домом.
Реальному клиенту обоснованный торг при осмотре.
Все виды оплаты — ипотека, сертификаты. Помощь в оформлении, консультации.

Номер объявления: 474562383

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Показано 1 из 1 объявления

1-к квартира, 40 м², 1/2 эт.

Размещено 25 августа в 18:11. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Цена **850 000 руб.** ...

Агентство **ООО "Дельфи"**
на Avito с июля 2014

Просмотров: всего 1337, сегодня 17

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Продаете квартиры?

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_12_et_429942285

Цена 850 000 руб.

Агентство ООО "Делфи"
на Avito с июля 2014

Город Ульяновская область, Инза

Адрес улица Кирова 11/1Д

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Хотите, чтобы миллионы
человек из России узнали
об этом прямо сейчас?

Узнать больше

Ликвидация склада часов!
Скидки на все модели до 70%. Попспиши,
предложение ограничено!
[luxury-brand-watch.ru](#)

Акция! Часы RADO INTEGRAL
Только 3 дня скидка 67%! Прикоснись к
совершенству! Всего 1990руб.
[integral.watch-diskon.ru](#)

Надежная защита от угона?
Блокиратор "Перезвон" за 6 500 руб
Бесплатная доставка и установка!
[s-z.ru](#)

Продам квартиру в новостройке
1-к квартира 40 м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома

Новая, незаселенная однокомнатная квартира на первом этаже двухэтажного дома, в отличном состоянии,

18:28

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_12_et_429942285

Продам квартиру в новостройке
1-к квартира 40 м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома

Новая, незаселенная однокомнатная квартира на первом этаже двухэтажного дома, в отличном состоянии, природный газ, возможна установка индивидуального отопления. Квартира готова к заселению, все оборудование установлено и готово к эксплуатации. Пакет документов, включая договор купли-продажи готов, осуществляется юридическое сопровождение при регистрации в УФРС. Рассмотрим ваши предложения и условия.

Номер объявления: 429942285

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

18:28

аналоги (старый фонд)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_12_et._321221871

1-к квартира, 30 м², 1/2 эт.

Размещено 19 августа в 16:53. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять](#) объявление

Просмотров: всего 4424, сегодня 10

Цена **550 000 руб.**

Агентство **Вячеслав**

8 905 348-47-09 | [Написать сообщение](#)

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Выгодные условия для интернет-магазина

От 1 копейки за переход на сайт

Avito 16+

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес Инза, Алашевая, 108

Вокзальная ул.

Школьная ул.

ул. Алашевая

ул. Чапаева

Полевая ул.

ул. Мира

Губернаторский

100 м

Ликвидация склада часов!

luxury-brand-watch.ru

Акция! Часы RADO INTEGRAL

Только 3 дня скидка 67%! Прикоснись к совершенству! Всего 1990руб.

integral.watch-diskon

Наш [Яндекс](#) [услуги](#) ул.

Информация о сайте

Продам квартиру
1-к квартира 30 м² на 1 этаже 2-этажного кирпичного дома

Предлагается 1 комнатная квартира на 1-м этаже 2-х этажного дома по ул. Алашева, д. 108. Общая площадь 29,91 кв.м., совмещенный санузел, центральное отопление, водопровод, природный газ, новая газовая колонка, новая газовая плита, 100 % современный ремонт в ванной комнате. Полная замена отопления и водопровода с новыми трубами и радиаторами. Счетчики на все. Новые межкомнатные и входная двери. Все виды оплаты. Полный пакет документов. Звонить до 19.00.

Номер объявления: 321221871

Написать продавцу В избранное Пожаловаться Поделиться

Вложение обз. заявщик: [показать](#)

Просмотров: всего 550, сегодня 8

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_23_et._599135266

1-к квартира, 35 м², 2/3 эт.

Размещено 1 июля в 17:02. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена 570 000 руб.

Агентство Никита на Avito с ноября 2014

Продайте квартиру быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

Начать поиск

16+

Агентство **Никита**
на Avito с ноября 2014
[8 927 806-47-48](#) [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза
Адрес ул. Огарева, д. 10.



Ключи от квартиры

Казань, квартиры 2,2млн.
Очень надежный застройщик. Ипотека с гос. поддержкой. Рассрочка.
[www.stili-stroi.ru](#)

ФРАНЦИЗА:
"ВИРТУАЛЬНОЕ
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ".
Будьте первым!
Откройте высокодоходный бизнес в своём городе!
[www.fran-dm.ru](#)

Утилизация золота
Утилизация ювелирных изделий 585пр от 1550р/гр Доставка по РФ
[www.avito.ru](#)

Продам квартиру
1-к квартира 35 м² на 2 этаже 3-этажного кирпичного дома
Продается благоустроенная, однокомнатная квартира, на втором этаже, трехэтажного дома. Газовое-индивидуальное отопление, совмещенный санузел, полная замена труб водоснабжения и отопления, пластиковые окна, небольшой участок земли (под огород). Квартира не угловая, очень теплая.

© Яндекс Условия использования Яндекс

Продам квартиру
1-к квартира 35 м² на 2 этаже 3-этажного кирпичного дома
Продается благоустроенная, однокомнатная квартира, на втором этаже, трехэтажного дома. Газовое-индивидуальное отопление, совмещенный санузел, полная замена труб водоснабжения и отопления, пластиковые окна, небольшой участок земли (под огород). Квартира не угловая, очень теплая.

Номер объявления: 599135266

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Похожие объявления: [лучше](#)



© Яндекс Условия использования Яндекс

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_25_et_623978409

1-к квартира, 33 м², 2/5 эт.

Размещено 14 августа в 18:12. [Редактировать, закрыть, поднять](#) объявление

Просмотров: всего 113, сегодня 3

Цена **650 000 руб.**

Продавец **Артем**

8 927 815-99-30 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес Мира 22

Хотите большего?

Применить пакет услуг **now**

Domofond.ru

Поиск квартир по районам

Начать поиск

© Яндекс Условия использования Яндекс

Продам квартиру
1-к квартира 33 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продам квартиру. Торг уместен.

Номер объявления: 623978409

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

БРАСЛЕТ ПАНДОРА -50% + Серьги Dior в подарок

Шикарный браслет Pandora!

Новинка, от которой все без ума". Скидка 50% и серьги Dior в подарок!

пандора-2015.мечта

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_35_et._343635038

1-к квартира, 32 м², 3/5 эт.

Размещено 29 августа в 15:46. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 535, сегодня 24

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru 16+

Новостройки Самары и области

Фотографии, планировки, цены, сроки сдачи, карта, проектные декларации

Начать поиск

Цена 650 000 руб. -700 000 руб.-

Продавец Денис

8 908 480-53-13 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Ульяновская область, Инза

Адрес г. Инза, ул. 7-й Микрорайон, 42

Продам квартиру
1-к квартира 32 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продается 1 комнатная квартира на 3-м этаже 5-этажного дома по адресу: 7-й Микрорайон, д. 42. Площадь квартиры 32.8 кв. м. совмещенный санузел, центральное отопление, водопровод, натяжной потолок в комнате, ремонт в ванной. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазины, почта, школа, детский сад.

Номер объявления: 343635038

Кожаное автопортмоне Стильное итальянское портмоне для мужчин. Услуги купить со скидкой [gallery.best-goods](#)

Аналоги квартир (нового фонда)

Характеристика сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_33_et._599226901_t._89276323299	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_33_et._616436293_t._89372720005	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_33_et._474562383	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_12_et._429942285
Дата подачи объявления	01.07.2015 г.	31.07.2015 г.	15.08.2015 г.	25.08.2015 г.
Назначение объекта	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза

Характеристика сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Кирова	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 8а	Ульяновская область, г. Инза, ул. Заводская, д. 15	Ульяновская область, г. Инза, ул. Кирова, 11
Этаж/этажность	1/3	3/3	3/3	1/2
Материал стен дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Вариант отделки	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Цена продажи без учета НДС, руб.	1 150 000	740 000	1 050 000	850 000
Общая площадь, кв.м	41	33	44	40
Цена за 1 кв.м (руб.)	28 049	22 424	23 864	21 250
Среднеарифметическое значение за 1 кв.м (руб.)	23 896,66			

Аналоги квартир (старого фонда)

Характеристика сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_12_et_321221871,89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_23_et_599135266	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_25_et_623978409,т. 89278159930	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_35_et_343635038
Дата подачи объявления	19.08.2015 г.	01.07.2015 г.	14.08.2015 г.	29.08.2015 г.
Назначение объекта	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Алашаева, 108	Ульяновская область, г. Инза, ул. Огарева, 10	Ульяновская область, г. Инза, ул. Мира, 22	Ульяновская область, г. Инза, ул. 7-й микрорайон, 42
Этаж/этажность	1/2	2/3	2/5	3/5
Материал стен дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Вариант отделки	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Цена продажи без учета НДС, руб.	550 000	570 000	650 000	650 000
Общая площадь, кв.м	29,91	35	33	32
Цена за 1 кв.м (руб.)	18 388,50	16 285,71	19 696,97	20 312,50
Среднеарифметическое значение за 1 кв.м (руб.)	18 670,92			

Расчет корректировки

Характеристика сравнения	
Среднеарифметическое значение стоимость 1 кв.м. площади квартиры (новой серии), руб.	23 896,66
Среднеарифметическое значение стоимость 1 кв.м. площади квартиры (старого фонда), руб.	18 670,92
Разница в стоимости 1 кв.м., %	21,86%

На основании проведенных расчетов, оценщик принимает для аналогов объектам оценки - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Принимая во внимание первоначальное назначение, плановые решения и место расположение объектов оценки, альтернативный вариант использования по мнению оценщика (законодательно) отсутствует.

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

Анализ ценообразующих факторов

Факторы, влияющие на изменение стоимости объекта.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних договорами аренды, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. В данном отчете данная корректировка не вводилась в виду отсутствия на рынке недвижимости применимых аналогов к объекту оценки.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по предполагаемой сделке. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспрецентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае должна осуществляться оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

В случае, если условия финансирования сделки являются типичными, то есть отсутствует льготное кредитование продавцом или расчет по сделке осуществляется денежными средствами, то корректировка на условия финансирования равна 0%.

3. Группа факторов, именуемая условия продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

4. Условиями рынка определяется изменение цен на объекты за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом (либо выставлением его на продажу) до даты оценки.

Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю (либо выставленные на продажу) в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один квартал. Приближенная оценка величины поправки на время сделки (дату оферты) с объектом-аналогом может осуществляться на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, а также цен сделок (предложений) с объектами в различных сегментах рынка.

В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки не прошло более шести месяцев (шесть месяцев обосновывается требованием п. 26 главы IV Федеральных стандартов оценки ФСО №1 считать итоговую величину рыночной стоимости рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, т.е. предполагается что в течении 6 месяцев изменения рынка несущественны), корректировка на изменение цен во времени не применяется.

В случае, если с момента выставления объекта-аналога на продажу (совершения сделки с объектом-аналогом) до даты оценки прошло более 6 месяцев, корректировка на изменение цен во времени определяется на основе инфляционных данных за период, превышающий 6 месяцев.

5. Соотношение спроса и предложения;

В условиях рынка ценообразование происходит под влиянием действия законов спроса и предложения. Спрос представляет собой платежеспособную потребность и определяет максимальную границу цены. Закон спроса гласит: цена и спрос находятся в обратной зависимости

(чем выше цена, тем меньше спрос, и наоборот). В соответствии с законом предложения предложение выше при более высоком уровне цен, и наоборот. Цена равновесия на какой-либо товар определяется пересечением кривых спроса и предложения.

Изменение уровня спроса в зависимости от изменения цены продукции может в значительной степени варьироваться для различных товаров. Для оценки такого изменения спроса используется понятие ценовой эластичности. Степень ценовой эластичности или неэластичности спроса по цене определяется коэффициентом эластичности. Коэффициент эластичности Е представляет собой отношение изменения количества спрашиваемой продукции (в процентах) к изменению цены на эту продукцию (в процентах). Поскольку кривая спроса описывается функцией с обратной зависимостью, коэффициент эластичности спроса всегда имеет отрицательный знак. Принято этот знак «-» игнорировать и рассматривать коэффициент эластичности как имеющий положительное значение. Если $E > 1$, то спрос эластичен. В этом случае увеличение цены приводит к уменьшению выручки, и наоборот.

Если $E < 1$, спрос неэластичен, и изменение цены приводит к изменению выручки в том же направлении. К товарам неэластичного спроса относятся товары первой необходимости и др. Значительная часть продукции машиностроения относится к товарам производственно-технического назначения.

Для этих товаров, в отличие от потребительских товаров, также характерен неэластичный спрос.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка или на основе данных лиц, занимающихся реализацией объекта-аналога о возможной величине скидки на объект.

В случае, если для объекта-аналога известна цена сделки, то корректировка на отличие цены предложения от цены сделки не применяется.

6. Дата ввода в эксплуатацию объекта;

Данный фактор является существенным, т.к. учитывает неустранимый физический износ, износ, который нельзя исправить только заменой основных агрегатов, ввиду того, что объект может быть снят с производства или морально настолько устарел настолько, что инвестиции в его капитальный ремонт могут быть выше, чем его рыночная стоимость.

7.Физические характеристики объекта;

- Технической состояние

Значения фактора:

- хорошее;
- удовлетворительное;
- неудовлетворительное;
- негодное или ветхое.

Обоснование: Данный показатель безусловно оказывает влияние на стоимость недвижимости, т. к. квартиры в новых зданиях при прочих равных условиях стоят дороже, чем квартиры в зданиях «старой» постройки. Это обусловлено сроком экономической жизни здания, необходимостью проведения текущих и капитальных ремонтов.

Обычно величина технического состояния объекта учитывается путем внесения корректировки в стоимость аналогов по формуле: $K=[(1-\Phi_1)/(1-\Phi_2)]^{0,7}$, где Φ_1 - физический износ объекта; Φ_2 – физический износ аналога, 0,7 – коэффициент торможения. («Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005г., Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н, М КНОРУС 2007 г.).

Отделка, физическое состояние (исправимый износ);

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска и Ульяновской области (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и при применение метода сравнения продаж бы-

ло выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир зависит от качества отделки при прочих равных ценообразующих факторах. Корректировка рассчитывалась статистическим анализом данным, по репрезентативной выборке квартир в городе Ульяновске и составляет:

- Корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в удовлетворительном состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии составляет - 1,04;
- Корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой простого качества в удовлетворительном состоянии составляет - 0,97;
- Корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой среднего качества в хорошем состоянии составляет - 1,03;
- Корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой среднего качества в хорошем состоянии к аналогичной квартире с отделкой простого качества в хорошем состоянии составляет - 0,97;
- Корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой среднего качества в хорошем состоянии к аналогичной квартире с отделкой повышенного качества в хорошем состоянии составляет - 1,04;
- Корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой повышенного качества в хорошем состоянии к аналогичной квартире с отделкой среднего качества в хорошем состоянии составляет — 0,96.

8. Площадь объекта;

По данным, полученным от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска и Ульяновской области (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и анализа сайтов <http://www.simdom.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.ulmls.real-estate.ru>, <http://www.ulyanovsk.ru>, Оценщиком было выявлено, что квартиры в городе Инза имеют типичную площадь для квартир определенной комнатности.

Зависимость стоимости 1 кв.м. квартиры одинаковой площади Оценщиком не выявлено.

9. Этаж;

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска и Ульяновской области (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и по полученным статистическим анализом данным, по репрезентативной выборке квартир в городе Инза, было выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир зависит от этажа расположения при прочих равных ценообразующих факторах в г. Инза.

Таким образом корректировка на этаж составляет:

Этаж	Первый	Средний	Последний
Первый	1,00	0,95	0,97
Средний	1,05	1,00	1,02
Последний	1,03	0,98	1,00

10. Наличие балкона/лоджии

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и при применение метода сравнения продаж было выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир с наличием балкона или лоджии отличается от стоимости 1 кв.м. квартир без балконов или лоджий и лежит в диапазоне от -5 % до - 10%, для расчета оценщик принимает среднее значение данного диапазона которое составляет $(5\%+10\%)/2 = 7,5\%$.

Другие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость жилой недвижимости (квартир) на территории города Инза отсутствуют.

Поправка на торг (скидки на арендные ставки) Оценщиком принимается на основании данных приведенных анализ ООО «ФБК».

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

Минимальный срок экспозиции объекта оценки при стандартных условиях реализации 2-3 мес. (по результатам консультаций с ведущими риэлторами г.Ульяновска, Симбирский Инвестиционный Центр Недвижимости, Россия, 432001, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, дом 33/2, т. (842-2) 49-01-01 и ЗАО "Центр недвижимости", Россия, 432063, г. Ульяновск, ул. Радищева, 28. Телефон/факс: (8422) 41-05-05).

В данном случае, оценке подлежит залоговое имущество предприятия находящегося в процедуре конкурсного производства. На основании п. 7 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество в конкурсном производстве реализуется на электронных торгах.

Согласно п. 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Согласно п. 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

А также конкурсному управляющему потребуется время от 7 до 10 дней на опубликование объявления;

2-3 для рассмотрения поступивших заявок на участие в торгах.

Итого минимальный срок экспозиции в процедуре банкротства: $30 + 7 + 2 = 39$ дней, что значительно ниже минимального срока экспозиции аналогичной недвижимости на рынке.

3. Описание процесса оценки объекта оценки

3.1. Последовательность определения стоимости объекта

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

3.2. Номативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки, обоснование использования стандартов при проведении оценки.

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".

-Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. и ФСО-7 от 25.09.2014 г. разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарт НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» - СТО АРМО 1.01-2008, членом которой он является.

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» классификации и терминологии:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизведение 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.

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.

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

Согласно п.20 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а так же методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлены в соответствующих главах Отчета.

Имущество — объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Оценка имущества — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки — имущество, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества — основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Этика оценщика имущества — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки.

Износ имущества — снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Снижение привлекательности объекта вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Если на момент осмотра прекращен выпуск объекта оцениваемой модификации от 5 до 30 % и дополнительно до 15 % в случае, если прекращен выпуск запасных частей для оцениваемого а/м данной модели.

Цена: денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1, п.4).

Экспертиза отчета об оценке: совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (ФСО №1, п.11).

Метод оценки- последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п.7)

Дата проведения оценки: календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1, п.8)

Срок экспозиции объекта оценки: период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1, п.12).

Итоговая величина стоимости объекта оценки: величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (ФСО №1, п.6).

3.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться несколькими различными способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то, перед проведением оценки, выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- **физическая возможность**, т.е. соответствие ресурсному потенциалу;
- **законодательная допустимость**, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- **финансовая целесообразность**, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

• **максимальная эффективность**, т.е. рассматриваемый вариант должен иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае объектом оценки являются квартиры, расположенные на 1,2,3-х этажах 3-х-этажного жилого дома, законодательно допустимый (единственно возможный) вариант их использования - по прямому назначению в качестве жилых квартир, соответственно наилучшим вариантом использования объектов оценки является использование по существующему назначению в качестве жилых квартир.

Такое использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Сущность затратного подхода к оценке недвижимости заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (или издержки) на создание оцениваемого объекта в современных условиях. Другими словами, рыночная стоимость определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности. Рассматривая термин «стоимость строительства» с точки зрения благоразумного инвестора и применяя принцип замещения, можно сделать вывод, что он означает либо стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта, либо стоимость строительства на этом же участке современного сооружения, которое имеет полезность, равную полезности оцениваемого объекта. Эти положения составляют основу двух методов, применяемых для оценки недвижимости, в рамках затратного подхода: метод восстановления и метод замещения.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
2. Данный подход является целесообразным и/или единственным возможным в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
- оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка объектов на малоактивных рынках;
- оценка для целей страхования и налогообложения.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизведения старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.
7. Проблематичность оценки земельных участков в России.

Обоснование отказа в применении затратного подхода.

Затратный подход в отношении оцениваемых объектов (квартир) **не применялся**. Затратный подход, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки не представляет собой отдельно стоящее зда-

ние. Определение доли затрат в общей стоимости строительства жилого дома, приходящейся на оцениваемую квартиру, приведет к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, проблематично определение важной составляющей затратного подхода - стоимости земельного участка, приходящегося на каждую отдельную квартиру в многоквартирном доме.

Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МОТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход — это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходим из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статистически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Достаточно прост в применении и дает надежные результаты

Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода в данном отчете расчеты производятся по *методу сравнения продаж*.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит,

что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных в поисковых системах сети Интернет

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади объекта оценки.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики квартиры;
- 7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка оценщиком проанализирована информация о ценах предложения объектов в июле - августе 2015 года, расположенных в непосредственной близости к оцениваемым объектам. При окончательном подборе аналогов оценщик исходил из необходимости соответствия, прежде всего, следующих характеристик:

- место расположения, транспортная доступность;
- тип дома;
- количество жилых комнат;
- этажность.

Для приведения стоимости предложений сопоставимых объектов к оцениваемому используется метод сопоставимых пар продаж, т.е. каждый из сопоставимых объектов продаж поочередно сравнивается с оцениваемым объектом. Из этого сравнения определяется рыночная стоимость оцениваемого объекта, исходя из цены продажи сопоставимого объекта и различий между ними.

Если сопоставимый объект продажи лучше, чем оцениваемый объект, то в его цену вносится отрицательная поправка. Когда сопоставимый объект хуже оцениваемого, то в его цену вносится положительная поправка.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Расчетная рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{рын.расч.}} = \sum_{i=1}^n C_{\text{рын.}i} \times b_1 + C_{\text{рын.}2} \times b_2 + \dots + C_{\text{рын.}n} \times b_n = \quad (1)$$

$$= S \times (C_{\text{рын.}(1m^2)_1} \times b_1 + C_{\text{рын.}(1m^2)_2} \times b_2 + C_{\text{рын.}(1m^2)_n} \times b_n) \quad (2)$$

где $C_{\text{рын.}i}$ — рыночная стоимость объекта, полученная сравнением с i -ым аналогом;

b_i — весовой коэффициент i -го аналога;

n — число аналогов;

$C_{\text{рын.}(1m^2)_i}$ — стоимость $1 m^2$ i -го аналога с учетом поправок.

$$C_{\text{рын.}i} = S \cdot C_{\text{рын.}(1m^2)_i}, \quad (3)$$

где S — площадь оцениваемого объекта;

$C_{\text{рын.}(1m^2)_i}$ — стоимость $1 m^2$ i -го аналога с учетом поправок.

$$C_{\text{рын.}(1m^2)_i} = C_{oi} \prod_{j=1}^k (1 + \alpha_{ij}) = C_{oi} (1 + \alpha_1) \cdot (1 + \alpha_2) \cdot \dots \cdot (1 + \alpha_k) \quad (4)$$

где C_{oi} — фактическая цена продажи $1 m^2$ i -го аналога;

α_{ij} — корректирующий коэффициент для j параметра (i -ый аналог);

\prod — знак произведения;

j — номер корректирующего коэффициента (поправки), $j=1,k$;

k — количество корректирующих коэффициентов (поправок).

В данном отчете использованы элементы сравнения, определенные на основе экспертных методов. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

В результате анализа информации о продаже, опубликованной в средствах массовой информации, были получены следующие данные об объектах аналогах с объектами оценки (см. таблицу 3-12).

Таблица 3. Характеристики и корректировки объектов-аналогов для объекта оценки: квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 5, кадастровый номер: 73:04:030157:694

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_13_et._172_160664_t.89278105532	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._631330181_t.9053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_13_et._278585270_t.89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_12_et._577528152_t.89053484709
Дата подачи объявления		15.08.2015 г.	27.08.2015 г.	11.07.2015 г.	26.08.2015 г.
Назначение объекта	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Заводская, 15	Ульяновская область, г. Инза, ул. Социалистическая, 13, кв. 9	Ульяновская область, г. Инза, ул. Шоссейная	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 11
Этаж/этажность	1/3	1/3	1/2	1/3	1/2
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Серия квартир	новая	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд

Характеристика срав-нения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Цена продажи без учета НДС, руб.		1 250 000	700 000	700 000	550 000
Общая площадь, кв.м	70,20	54,39	43	54	41
Цена за 1 кв.м (руб.)		22 982,17	16 279,07	12 962,96	13 414,63
1. Общие процентные поправки		0	0	0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000,00	700 000,00	700 000,00	550 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		22 982,17	16 279,07	12 962,96	13 414,63
Условия финансиро-вания	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000,00	700 000,00	700 000,00	550 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		22 982,17	16 279,07	12 962,96	13 414,63
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции				
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000,00	700 000,00	700 000,00	550 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		22 982,17	16 279,07	12 962,96	13 414,63
Местоположение					
Привлекательность	не высокая				
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000,00	700 000,00	700 000,00	550 000,00
Транспортная дос-тупность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000,00	700 000,00	700 000,00	550 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		22 982,17	16 279,07	12 962,96	13 414,63
Планировка					
Серия квартир	новая	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		0	21,86	21,86	21,86
Величина корректи-ровки, руб.		0	153 020,00	153 020,00	120 230,00
Скорректированная цена, руб.		1 250 000	853 020,00	853 020,00	670 230,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 982,17	19 837,67	15 796,67	16 347,07
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000	853 020	853 020	670 230
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 982	19 838	15 797	16 347
Инженерные комму-никации	эл/в/газ/о	эл/в/газ/о	эл/в/газ/о	эл/в/газ/о	эл/в/газ/о

Характеристика срав-нения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000	853 020	853 020	670 230
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 982	19 838	15 797	16 347
Этаж/этажность	1/3	1/3	1/2	1/3	1/2
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректи-ровки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 250 000	853 020	853 020	670 230
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 982	19 838	15 797	16 347
Наличие балко-на/лоджии	есть	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %		0	7,5	7,5	7,5
Величина корректи-ровки, руб./кв.м		0	63 977	63 977	50 267
Скорректированная цена, руб.		1 250 000	916 997	916 997	720 497
Скорректированная цена, руб./кв.м		22 982	21 326	16 981	17 573
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Корректировка, %		0	4	4	4
Величина корректи-ровки, руб.		0,00	36 679,86	36 679,86	28 819,89
Скорректированная цена, руб.		1 250 000	953 676	953 676	749 317
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		22 982	22 179	17 661	18 276
Поправка на торг					
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%	-6%
Величина корректи-ровки, руб.		-75 000,00	-57 220,58	-57 220,58	-44 959,03
Скорректированная цена, руб.		1 175 000,00	896 455,78	896 455,78	704 358,11
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 603,24	20 847,81	16 601,03	17 179,47
Вес аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		5 400,81	5 211,95	4 150,26	4 294,87
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м., руб.			19 057,89		
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			1 337 863,59		

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль - август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 2,3,4 (см. табл. 3) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

Данную корректировку оценщик рассчитывает как разницу в процентном выражении между стоимостью 1 кв.м. квартир старого фонда и 1 кв.м. квартир нового фонда.

Поскольку на дату оценки оценщик не располагал достаточным количеством аналогов представленных к продаже 2-х и 3-х комнатных квартир нового фонда расположенных в г. Инза, было принято решение рассчитать данную корректировку по аналогам 1-но комнатных квартир (см. табл. За -Зв).

Таблица За. Аналоги квартир (нового фонда)

Характеристика сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_33_et_599226901_t.89276323299	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_33_et_616436293_t.89372720005	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_33_et_474562383	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_40_m_12_et_429942285
Дата подачи объявления	01.07.2015 г.	31.07.2015 г.	15.08.2015 г.	25.08.2015 г.
Назначение объекта	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Кирова	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 8а	Ульяновская область, г. Инза, ул. Заводская, д. 15	Ульяновская область, г. Инза, ул. Кирова, 11
Этаж/этажность	1/3	3/3	3/3	1/2
Материал стен дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Вариант отделки	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Цена продажи без учета НДС, руб.	1 150 000	740 000	1 050 000	850 000
Общая площадь, кв.м	41	33	44	40
Цена за 1 кв.м (руб.)	28 049	22 424	23 864	21 250
Среднеарифметическое значение за 1 кв.м (руб.)	23 896,66			

Таблица 3б. Аналоги квартир (старого фонда)

Характеристика сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_12_et_321221871_t.89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_23_et_599135266	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_25_et_623978409_t.89278159930	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_35_et_343635038
Дата подачи объявления	19.08.2015 г.	01.07.2015 г.	14.08.2015 г.	29.08.2015 г.
Назначение объекта	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира	1 комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Алашаева, 108	Ульяновская область, г. Инза, ул. Огарева, 10	Ульяновская область, г. Инза, ул. Мира, 22	Ульяновская область, г. Инза, ул. 7-й микрорайон, 42
Этаж/этажность	1/2	2/3	2/5	3/5
Материал стен дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Вариант отделки	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Цена продажи без учета	550 000	570 000	650 000	650 000

Характеристика сравнения	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
НДС, руб.				
Общая площадь, кв.м	29,91	35	33	32
Цена за 1 кв.м (руб.)	18 388,50	16 285,71	19 696,97	20 312,50
Среднеарифметическое значение за 1 кв.м (руб.)		18 670,92		

Таблица 3в. Расчет корректировки

Характеристика сравнения	
Среднеарифметическое значение стоимость 1 кв.м. площади квартиры (новой серии), руб.	23 896,66
Среднеарифметическое значение стоимость 1 кв.м. площади квартиры (старого фонда), руб.	18 670,92
Разница в стоимости 1 кв.м., %	21,86%

На основании проведенных расчетов, оценщик принимает для аналогов 2,3,4 (см. табл. 3) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэто-му корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и при применение метода сравнения продаж было выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир с наличием балкона или лоджии отличается от стоимости 1 кв.м. квартир без балконов или лоджий и лежит в диапазоне от -5 % до - 10%, для расчета оценщик принимает среднее значение данного диапазона которое составляет $(5\%+10\%)/2 = 7,5\%$.

Корректировка на физическое состояние:

Аналоги 2,3,4 (см. табл. 3) имеют простую отделку, находится в удовлетворительном физическом состоянии, объект оценки имеет простую отделку и находится в хорошем физическом состоянии, по информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в удовлетворительном состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии составляет - 1,04 или 4%;

Поправка на торги и услуги риэлторов:

При оценке рыночной стоимости права собственности на земельные участки нами были использованы стоимости предложений по продаже объектов-аналогов, выставленных на открытом рынке. Информация об объектах-аналогах используется из сети интернет. Реализация объектов, как правило, происходит при посредничестве агентств недвижимости. Ни одно агентство в норме не поощряет большой торг, что главным образом обусловлено обязательством перед собственниками по реализации имущества за определенную цену и не могут по своей инициативе существенно снижать цену, а только по согласованию с собственником.

Оценщик принимает поправку на торги на основании данных приведенных в таблице 4.

Таблица 4. Рекомендуемые значения скидки на торги, %

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	6	7	9	7
Свыше 250 до 500	4	5	7	5
Свыше 500	2	3	5	3

Источник: анализ ООО «ФБК».

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торг для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный 1/4=0,25.

Таблица 5. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 87 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2, кадастровый номер: 73:04:030157:689:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_76_m_13_et._474577396_t.89278105532	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_80_m_12_et._428352416_t.89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_12_et._545577879_t.89276339073
Дата подачи объявления		15.08.2015 г.	19.08.2015 г.	09.08.2015 г.
Назначение объекта	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Заводская, д. 15	Ульяновская область, г. Инза, ул. Менделеева, 29/9	Ульяновская область, г. Инза, ул. Шоссейная
Этаж/этажность	1/3	1/3	1/2	1/2
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (состояние хорошее)	простая отделка (состояние хорошее)	простая отделка (состояние хорошее)
Серия квартир	новая	новая	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		1 650 000	1 200 000	1 150 000
Общая площадь, кв.м	87,00	76,2	80	72
Цена за 1 кв.м (руб.)		21 653,54	15 000,00	15 972,22
1. Общие процентные поправки		0	0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000,00	1 200 000,00	1 150 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		21 653,54	15 000,00	15 972,22
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000,00	1 200 000,00	1 150 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		21 653,54	15 000,00	15 972,22
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000,00	1 200 000,00	1 150 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		21 653,54	15 000,00	15 972,22
Местоположение				
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000,00	1 200 000,00	1 150 000,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000,00	1 200 000,00	1 150 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		21 653,54	15 000,00	15 972,22
Планировка				

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Серия квартир	новая	новая	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		0	21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		0	262 320,00	251 390,00
Скорректированная цена, руб.		1 650 000	1 462 320,00	1 401 390,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 653,54	18 279,00	19 463,75
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000	1 462 320	1 401 390
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 654	18 279	19 464
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000	1 462 320	1 401 390
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 654	18 279	19 464
Этаж/этажность	1/3	1/3	1/2	1/2
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 650 000	1 462 320	1 401 390
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 654	18 279	19 464
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	нет	нет
Корректировка, %		0	7,5	7,5
Величина корректировки, руб./кв.м		0	109 674	105 104
Скорректированная цена, руб.		1 650 000	1 571 994	1 506 494
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 654	19 650	20 924
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (состоиние хорошее)	простая отделка (состоиние хорошее)	простая отделка (состоиние хорошее)
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		1 650 000	1 571 994	1 506 494
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		21 654	19 650	20 924
Поправка на торг				
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-99 000,00	-94 319,64	-90 389,66
Скорректированная цена, руб.		1 551 000,00	1 477 674,36	1 416 104,60
Скорректированная цена, руб./кв.м		20 354,33	18 470,93	19 668,12
Вес аналога		0,33	0,33	0,33
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		6 777,99	6 150,82	6 549,48
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м., руб.			19 478,30	
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				1 694 611,70

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 2,3 (см. табл. 5) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 2,3 (см. табл. 5) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и при применение метода сравнения продаж было выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир с наличием балкона или лоджии отличается от стоимости 1 кв.м. квартир без балконов или лоджий и лежит в диапазоне от -5 % до - 10%, для расчета оценщик принимает среднее значение данного диапазона которое составляет $(5\%+10\%)/2 = 7,5\%$.

Корректировка на физическое состояние:

Аналоги 2,3,4 (см. табл. 3) имеют простую отделку, находится в удовлетворительном физическом состоянии, объект оценки имеет простую отделку и находится в хорошем физическом состоянии, по информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в удовлетворительном состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии составляет - 1,04 или 4%;

Поправка на торг и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торг на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торг для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный 1/3=0,33.

Таблица 6. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 2, адрес (место нахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 25, кадастровый номер: 73:04:030157:718:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_23_et_357286252 , т. 89278237508	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_35_et_624132814 , т. 89041969116
Дата подачи объявления		07.07.2015 г.	15.08.2015 г.
Назначение объекта	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Мира, 30, кв. 16	Ульяновская область, г. Инза, ул. 7-й Микрорайон, 11
Этаж/этажность	2/3	2/3	3/5
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (хорошее состояние)
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		1 100 000	1 100 000
Общая площадь, кв.м	92,60	75	60
Цена за 1 кв.м (руб.)		14 666,67	18 333,33
1. Общие процентные поправки		0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		14 666,67	18 333,33
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		14 666,67	18 333,33
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		14 666,67	18 333,33
Местоположение			
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		14 666,67	18 333,33
Планировка			
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		240 460,00	240 460,00
Скорректированная цена, руб.		1 340 460,00	1 340 460,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 872,80	22 341,00
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 873	22 341
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 873	22 341
Этаж/этажность	2/3	2/3	3/5
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 873	22 341
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	есть
Корректировка, %		-7,5	-7,5
Величина корректировки, руб./кв.м		-100 535	-100 535
Скорректированная цена, руб.		1 239 926	1 239 926
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 532	20 665
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (хорошее состояние)
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		1 239 926	1 239 926
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 532	20 665
Поправка на торг			
Корректировка, %		-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-74 395,53	-74 395,53
Скорректированная цена, руб.		1 165 529,97	1 165 529,97
Скорректированная цена, руб./кв.м		15 540,40	19 425,50
Вес аналога		0,50	0,50
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		7 770,20	9 712,75
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м., руб.			17 482,95
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			1 618 921,13

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль - август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 1,2 (см. табл. 6) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 1,2 (см. табл. 6) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и при применение метода сравнения продаж было выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир с наличием балкона или лоджии отличается от стоимости 1 кв.м. квартир без балконов или лоджий и лежит в диапазоне от -5 % до - 10%, для расчета оценщик принимает среднее значение данного диапазона которое составляет $(5\%+10\%)/2 = 7,5\%$.

Корректировка на физическое состояние:

Физическое состояние квартир аналогов схоже с объектом оценки, поэтому корректировка на физическое состояние не применялась.

Поправка на торг и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торг на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торг для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный 1/2=0,5.

Таблица 7. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,8 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 27, кадастровый номер: 73:04:030157:719:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_75_m_23_et_357286252 , т. 89278237508	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_35_et_624132814 , т. 89041969116
Дата подачи объявления		07.07.2015 г.	15.08.2015 г.
Назначение объекта	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Мира, 30, кв. 16	Ульяновская область, г. Инза, ул. 7-й Микрорайон, 11
Этаж/этажность	2/3	2/3	3/5
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (хорошее состояние)
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		1 100 000	1 100 000
Общая площадь, кв.м	107,8	75	60
Цена за 1 кв.м (руб.)		14 666,67	18 333,33
1. Общие процентные поправки		0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		14 666,67	18 333,33
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		14 666,67	18 333,33

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		14 666,67	18 333,33
Местоположение			
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 100 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		14 666,67	18 333,33
Планировка			
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		240 460,00	240 460,00
Скорректированная цена, руб.		1 340 460,00	1 340 460,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 872,80	22 341,00
Материал стен		кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 873	22 341
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 873	22 341
Этаж/этажность	2/3	2/3	3/5
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 873	22 341
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 873	22 341
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (хорошее состояние)
Корректировка, %		0	0
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 340 460
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		17 873	22 341
Поправка на торг			
Корректировка, %		-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-80 427,60	-80 427,60
Скорректированная цена, руб.		1 260 032,40	1 260 032,40
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 800,43	21 000,54
Вес аналога		0,50	0,50
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		8 400,22	10 500,27
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м, руб.			18 900,49
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.			2 037 472,39

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль - август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 1,2 (см. табл. 7) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 1,2 (см. табл. 7) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и при применение метода сравнения продаж было выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир с наличием балкона или лоджии отличается от стоимости 1 кв.м. квартир без балконов или лоджий и лежит в диапазоне от -5 % до - 10%, для расчета оценщик принимает среднее значение данного диапазона которое составляет $(5\%+10\%)/2 = 7,5\%$.

Корректировка на физическое состояние:

Физическое состояние квартир аналогов схоже с объектом оценки, поэтому корректировка на физическое состояние не применялась.

Поправка на торги и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торги на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торги для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный $1/2=0,5$.

Таблица 8. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,9 кв.м, этаж 3, адрес (место-нахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 19, кадастровый номер: 73:04:030157:696:

Характеристика сравне-ния	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv/arti-ra_62_m_22_et._507913671,т.8903336903	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv/arti-ra_60_m_22_et._617464864,т.89279893327	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv/artira_44_m_22_et._528402131,т.89278192361	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv/artira_41_m_22_et._601568556,т.89053484709
Дата подачи объявления		06.08.2015 г.	03.08.2015 г.	02.08.2015 г.	06.07.2015 г.
Назначение объекта	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Парковая, 3	Ульяновская область, г. Инза, ул. 7-й Микрорайон, 39, кв. 10	Ульяновская об-ласть, г. Инза, ул. Льва Толстого, 17, кв. 5	Ульяновская об-ласть, г. Инза, ул. Алашеева, 91
Этаж/этажность	3/3	2/2	2/2	2/2	2/2
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (хорошее состоя-ние)	простая отделка (хорошее состоя-ние)	простая отделка (хорошее состоя-ние)	простая отделка (хорошее состоя-ние)
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		1 100 000	1 050 000	830 000	730 000
Общая площадь, кв.м	70,90	62	60	44	41
Цена за 1 кв.м (руб.)		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
1. Общие процентные поправки		0	0	0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Условия финансирова-ния	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Условия прода-жи/предложе-ния	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Местоположение					
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Транспортная доступ-ность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Планировка					
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		21,86	21,86	21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		240 460,00	229 530,00	181 438,00	159 578,00
Скорректированная цена, руб.		1 340 460,00	1 279 530,00	1 011 438,00	889 578,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620,32	21 325,50	22 987,23	21 697,02
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Этаж/этажность	3/3	2/2	2/2	2/2	2/2
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)			
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		21 620	21 326	22 987	21 697
Поправка на торг					
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-80 427,60	-76 771,80	-60 686,28	-53 374,68
Скорректированная цена, руб.		1 260 032,40	1 202 758,20	950 751,72	836 203,32
Скорректированная цена, руб./кв.м		20 323,10	20 045,97	21 607,99	20 395,20
Вес аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость за		5 080,78	5 011,49	5 402,00	5 098,80

Характеристика сравне- ния	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
1 кв.м., руб.					
Сумма взвешенной стои- мости за 1 кв.м, руб.		20 593,07			
Стоимость объекта оцен- ки без учета НДС, руб.		1 460 048,48			

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль-август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 1-4 (см. табл. 8) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 1-4 (см. табл. 8) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

У объектов аналогов как и у объектов оценки присутствуют балконы или лоджии, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние:

Физическое состояние квартир аналогов схоже с объектом оценки, поэтому корректировка на физическое состояние не применялась.

Поправка на торги и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торги на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торги для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный 1/4=0,25.

Таблица 9. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 34, кадастровый номер: 73:04:030157:716:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv_artira_62_m_22_et_507913671_t_8903336903	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv_artira_60_m_22_et_617464864_t_89279893327	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv_artira_44_m_22_et_528402131_t_89278192361	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/2-k_kv_artira_41_m_22_et_601568556_t_89053484709
Дата подачи объявления		06.08.2015 г.	03.08.2015 г.	02.08.2015 г.	06.07.2015 г.
Назначение объекта	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира	2-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Парковая, 3	Ульяновская область, г. Инза, ул. 7-й Микрорайон, 39, кв. 10	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 17, кв. 5	Ульяновская область, г. Инза, ул. Алашева, 91
Этаж/этажность	3/3	2/2	2/2	2/2	2/2
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (хорошее состояние)
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		1 100 000	1 050 000	830 000	730 000
Общая площадь, кв.м	82,80	62	60	44	41
Цена за 1 кв.м (руб.)		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
1. Общие процентные поправки		0	0	0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Местоположение					
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 100 000,00	1 050 000,00	830 000,00	730 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		17 741,94	17 500,00	18 863,64	17 804,88
Планировка					
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		21,86	21,86	21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		240 460,00	229 530,00	181 438,00	159 578,00
Скорректированная цена, руб.		1 340 460,00	1 279 530,00	1 011 438,00	889 578,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620,32	21 325,50	22 987,23	21 697,02
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Этаж/этажность	3/3	2/2	2/2	2/2	2/2
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена, руб./кв.м		21 620	21 326	22 987	21 697
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)			
Корректировка, %		0	0	0	0
Величина корректировки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		1 340 460	1 279 530	1 011 438	889 578
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		21 620	21 326	22 987	21 697
Поправка на торг					
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-80 427,60	-76 771,80	-60 686,28	-53 374,68
Скорректированная цена,		1 260 032,40	1 202 758,20	950 751,72	836 203,32

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог	4-й аналог
руб.					
Скорректированная цена, руб./кв.м		20 323,10	20 045,97	21 607,99	20 395,20
Вес аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		5 080,78	5 011,49	5 402,00	5 098,80
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м, руб.			20 593,07		
Стоймость объекта оценки без учета НДС, руб.				1 705 105,98	

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль-август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 1-4 (см. табл. 9) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 1-4 (см. табл. 9) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

У объектов аналогов как и у объектов оценки присутствуют балконы или лоджии, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние:

Физическое состояние квартир аналогов схоже с объектом оценки, поэтому корректировка на физическое состояние не применялась.

Поправка на торги и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торги на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торг для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный 1/4=0,25.

Таблица 10. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 31, кадастровый номер: 73:04:030157:712:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_55_m_44_et_530019919_t.89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_33_et_607005127_t.89278349003	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et_608460624_t.89170549406
Дата подачи объявления		19.08.2015 г.	15.07.2015 г.	17.07.2015 г.
Назначение объекта	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Пионерская, 38	Ульяновская область, г. Инза, ул. Шоссейная, 90, кв. 9	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 17, кв. 5
Этаж/этажность	3/3	4/4	3/3	5/5
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		890 000	1 000 000	900 000
Общая площадь, кв.м	92,60	55	65	58
Цена за 1 кв.м (руб.)		16 181,82	15 384,62	15 517,24
1. Общие процентные поправки		0	0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Местоположение				
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Планировка				
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		21,86	21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		194 554,00	218 600,00	196 740,00
Скорректированная цена, руб.		1 084 554,00	1 218 600,00	1 096 740,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719,16	18 747,69	18 909,31
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Этаж/этажность	3/3	4/4	3/3	5/5
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-7,5	-7,5	-7,5
Величина корректировки, руб./кв.м		-81 342	-91 395	-82 256
Скорректированная цена, руб.		1 003 212	1 127 205	1 014 485
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 240	17 342	17 491
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Корректировка, %		0	4	4
Величина корректировки, руб.		0,00	45 088,20	40 579,38
Скорректированная цена, руб.		1 003 212	1 172 293	1 055 064
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		18 240	18 035	18 191
Поправка на торги				
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-60 192,75	-70 337,59	-63 303,83
Скорректированная цена, руб.		943 019,70	1 101 955,61	991 760,05
Скорректированная цена, руб./кв.м		17 145,81	16 953,16	17 099,31
Вес аналога		0,33	0,33	0,33
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		5 709,56	5 645,40	5 694,07
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м, руб.			17 049,03	
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				1 578 740,14

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль-август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 1-3 (см. табл. 10) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 1-3 (см. табл. 10) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

По информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) и при применение метода сравнения продаж было выявлено, что стоимость 1 кв.м. квартир с наличием балкона или лоджии отличается от стоимости 1 кв.м. квартир без балконов или лоджий и лежит в диапазоне от -5 % до - 10%, для расчета оценщик принимает среднее значение данного диапазона которое составляет $(5\%+10\%)/2 = 7,5\%$.

Корректировка на физическое состояние:

Аналоги 2,3 (см. табл. 10) имеют простую отделку, находиться в удовлетворительном физическом состоянии, объект оценки имеет простую отделку и находится в хорошем физическом состоянии, по информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в удовлетворительном состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии составляет - 1,04 или 4%;

Поправка на торг и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торг на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торг для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный $1/3=0,33$.

Таблица 11. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82 кв.м, этаж 3, адрес (место-нахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 32, кадастровый номер: 73:04:030157:709:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_55_m_44_et_530019919_t.89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_33_et_607005127_t.89278349003	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et_608460624_t.89170549406
Дата подачи объявления		19.08.2015 г.	15.07.2015 г.	17.07.2015 г.
Назначение объекта	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Пионерская, 38	Ульяновская область, г. Инза, ул. Шоссейная, 90, кв. 9	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 17, кв. 5
Этаж/этажность	3/3	4/4	3/3	5/5
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		890 000	1 000 000	900 000
Общая площадь, кв.м	82,00	55	65	58
Цена за 1 кв.м (руб.)		16 181,82	15 384,62	15 517,24
1. Общие процентные поправки		0	0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Местоположение				
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Планировка				
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		21,86	21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		194 554,00	218 600,00	196 740,00
Скорректированная цена, руб.		1 084 554,00	1 218 600,00	1 096 740,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719,16	18 747,69	18 909,31

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Этаж/этажность	3/3	4/4	3/3	5/5
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Корректировка, %		0	4	4
Величина корректировки, руб.		0,00	48 744,00	43 869,60
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 267 344	1 140 610
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		19 719	19 498	19 666
Поправка на торг				
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-65 073,24	-76 040,64	-68 436,58
Скорректированная цена, руб.		1 019 480,76	1 191 303,36	1 072 173,02
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 536,01	18 327,74	18 485,74
Вес аналога		0,33	0,33	0,33
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		6 172,49	6 103,14	6 155,75
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м, руб.			18 431,38	
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				1 511 373,44

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль-август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 1-3 (см. табл. 11) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 1-3 (см. табл. 11) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

У объектов аналогов как и у объектов оценки присутствуют балконы или лоджии, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние:

Аналоги 2,3 (см. табл. 11) имеют простую отделку, находиться в удовлетворительном физическом состоянии, объект оценки имеет простую отделку и находится в хорошем физическом состоянии, по информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в удовлетворительном состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии составляет - 1,04 или 4%;

Поправка на торг и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торг на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торг для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный 1/3=0,33.

Таблица 12. Квартира, назначение: жилое, общая площадь 106,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 33, кадастровый номер: 73:04:030157:714:

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Источник информации		https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvatirira_55_m_44_et_530019919_t.89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvatirira_65_m_33_et_607005127_t.89278349003	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvatirira_58_m_55_et_608460624_t.89170549406
Дата подачи объявления		19.08.2015 г.	15.07.2015 г.	17.07.2015 г.
Назначение объекта	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, д. 8 "Д"	Ульяновская область, г. Инза, ул. Пионерская, 38	Ульяновская область, г. Инза, ул. Шоссейная, 90, кв. 9	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 17, кв. 5
Этаж/этажность	3/3	4/4	3/3	5/5
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Вариант отделки/физическое состояние	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Цена продажи без учета НДС, руб.		890 000	1 000 000	900 000
Общая площадь, кв.м	106,20	55	65	58
Цена за 1 кв.м (руб.)		16 181,82	15 384,62	15 517,24
1. Общие процентные поправки		0	0	0
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Условия продажи/предложения	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции	обычный срок экспозиции
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Местоположение				
Привлекательность	не высокая	не высокая	не высокая	не высокая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		890 000,00	1 000 000,00	900 000,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб./кв.м		16 181,82	15 384,62	15 517,24
Планировка				
Серия квартир	новая	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Корректировка, %		21,86	21,86	21,86
Величина корректировки, руб.		194 554,00	218 600,00	196 740,00
Скорректированная цена, руб.		1 084 554,00	1 218 600,00	1 096 740,00
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719,16	18 747,69	18 909,31
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Инженерные коммуникации	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o	эл/в/газ/o
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Этаж/этажность	3/3	4/4	3/3	5/5
Корректировка, %		0	0	0
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Оцениваемый объект	1-й аналог	2-й аналог	3-й аналог
Величина корректировки, руб./кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 218 600	1 096 740
Скорректированная цена, руб./кв.м		19 719	18 748	18 909
Отделка (физическое состояние)	простая отделка	простая отделка (хорошее состояние)	простая отделка (требуется проведение ремонта)	простая отделка (требуется проведение ремонта)
Корректировка, %		0	4	4
Величина корректировки, руб.		0,00	48 744,00	43 869,60
Скорректированная цена, руб.		1 084 554	1 267 344	1 140 610
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		19 719	19 498	19 666
Поправка на торг				
Корректировка, %		-6%	-6%	-6%
Величина корректировки, руб.		-65 073,24	-76 040,64	-68 436,58
Скорректированная цена, руб.		1 019 480,76	1 191 303,36	1 072 173,02
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 536,01	18 327,74	18 485,74
Вес аналога		0,33	0,33	0,33
Взвешенная стоимость за 1 кв.м., руб.		6 172,49	6 103,14	6 155,75
Сумма взвешенной стоимости за 1 кв.м., руб.			18 431,38	
Стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.				1 957 412,91

Пояснения к корректировкам цен сопоставимых объектов:

Право собственности:

Данная корректировка не применялась, так как различий в правовых формах собственности между объектом оценки и объектами аналогами выявлено не было.

Условия финансирования (продажи):

Корректировка на условия продажи отражает

нетипичные отношения между продавцом и покупателем. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей. Данная корректировка не применялась, так как различий в условиях продажи и финансирования выявлено не было.

Корректировка на дату продажи:

Объявления по продаже объектов-аналогов использовались по состоянию на июль-август 2015 г., поэтому поправка не применялась.

Местоположение:

Объекты аналоги расположены в спальных районах г. Инза, по месту нахождения схожих расположением с объектом оценки, поэтому корректировка на местоположения для аналогов не применялась.

Транспортная доступность:

Объекты аналоги имеют хорошую транспортную доступность, схожую с объектом оценки, поэтому корректировка на транспортную доступность для аналогов не применялась.

Планировка:

Объект оценки - квартира новой серии, а аналоги 1-3 (см. табл. 12) - квартиры старого фонда, поэтому для данных аналогов необходимо ввести корректировку.

На основании проведенных расчетов (см. табл. 3в), оценщик принимает для аналогов 1-3 (см. табл. 12) - квартиры старого фонда корректировку равную + 21,8% от цены предложения.

Материал стен дома:

Данная корректировка не применялась, так как различий в стенах домов объекта оценки и объектов аналогов выявлено не было.

Корректировка на этажность:

У объектов аналогов схожая этажность расположения квартир с объектом оценки поэтому корректировка не вводилась.

Наличие балкона/лоджии:

У объектов аналогов как и у объектов оценки присутствуют балконы или лоджии, поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние:

Аналоги 2,3 (см. табл. 12) имеют простую отделку, находится в удовлетворительном физическом состоянии, объект оценки имеет простую отделку и находится в хорошем физическом состоянии, по информации, полученной от специалистов ведущих риэлторских компаний города Ульяновска (ЗАО «Центр недвижимости» тел. 41-05-05, ООО «СИАН» тел. 41-63-25, ООО «Партнеры» тел. 41-78-78) корректировка для 1 кв.м. квартиры с отделкой простого качества в удовлетворительном состоянии к стоимости аналогичной квартиры с отделкой простого качества в хорошем состоянии составляет - 1,04 или 4%;

Поправка на торг и услуги риэлторов:

Оценщик принимает поправку на торг на основании данных приведенных в таблице 4.

Поскольку население города Инза, не превышает численностью 250 тысяч человек (численность населения г. Инза ориентировочно составляет 17 965 человек), поэтому оценщик принимает значение поправки на торг для объектов коммерческой недвижимости в размере 6%.

Взвешивание результатов расчета:

Объекты аналоги расположены в городе Инза, что и объект оценки, и находятся от объекта оценки на незначительном расстоянии, поэтому оценщик придает одинаковый вес объектам аналогам равный $1/3=0,33$.

РАСЧЕТ И ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОЧНОЙ ПОПРАВКИ НА ВЫНУЖДЕННОСТЬ (СРОЧНОСТЬ) ПРОДАЖИ

В процедуре "банкротства" предприятия, цель и главная задача конкурсного управляющего - удовлетворение требований кредиторов за счет средств после продажи активов должника (в большинстве случаев).

На основании анализа и сбора данных по срокам экспозиции Оценщиком было установлено, что минимальный срок экспозиции объекта оценки при стандартных условиях реализации на рынке недвижимости составляет: 2-3 мес. (по результатам консультаций с ведущими риэлторами г.Ульяновска, Симбирский Инвестиционный Центр Недвижимости, Россия, 432001, г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, дом 33/2, т. (842-2) 49-01-01 и ЗАО "Центр недвижимости", Россия, 432063, г. Ульяновск, ул. Радищева, 28. Телефон/факс: (8422) 41-05-05).

В данном случае, оценке подлежит залоговое имущество предприятия находящегося в процедуре конкурсного производства. На основании п. 7 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество в конкурсном производстве реализуется на электронных торгах.

Согласно п. 8 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок представления заявок на участие в торгах должен составлять не менее чем двадцать пять рабочих дней со дня опубликования и размещения сообщения о проведении торгов.

Согласно п. 9 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Не позднее чем за тридцать дней до даты проведения торгов их организатор обязан опубликовать сообщение о продаже предприятия в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, и в печатном органе по месту нахождения должника.

А также конкурсному управляющему потребуется время от 7 до 10 дней на опубликование объявления;

2-3 для рассмотрения поступивших заявок на участие в торгах.

Итого минимальный срок экспозиции в процедуре банкротства: $30 + 7 + 2 = 39$ дней, что значительно ниже минимального срока экспозиции аналогичной недвижимости на рынке.

На основании вышеизложенного Оценщик считает необходимым применения корректировки на "срочность продажи", поскольку затягивание реализации имущества должника ведет к дополнительным расходам конкурсного производства.

Корректировка на "срочность продажи" рассчитывается как разность в стоимости предложений на рынке недвижимости объектов с обычным сроком экспозиции с предложением объектов с коротким сроком экспозиции (с пометкой **срочно**).

Таблица 13. Расчет корректировки да срочность продажи

Характеристика срав-нения	1-й аналог*	2-й аналог*	3-й аналог*	4-й аналог
Источник информации	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_55_m_44_et._53_0019919_t.89053484709	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_33_et._607_005127_t.89278349003	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_58_m_55_et._6_08460624_t.89170549406	https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_33_et._631012256_t.89278000225
Дата подачи объявле-ния	19.08.2015 г.	15.07.2015 г.	17.07.2015 г.	27.08.2015 г.
Назначение объекта	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира	3-х комнатная квартира
Город	г. Инза	г. Инза	г. Инза	г. Инза
Адрес	Ульяновская область, г. Инза, ул. Пионерская, 38	Ульяновская область, г. Инза, ул. Шоссейная, 90, кв. 9	Ульяновская область, г. Инза, ул. Льва Толстого, 17, кв. 5	Ульяновская область, г. Инза, ул. Николаева
Этаж/этажность	4/4	3/3	5/5	3/3
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Серия квартир	старый фонд	старый фонд	старый фонд	старый фонд
Срок экспозиции	Обычный (рыночный)	Обычный (рыночный)	Обычный (рыночный)	Срочно
Цена продажи без учета НДС, руб.	890 000	1 000 000	900 000	950 000
Общая площадь, кв.м	55	65	58	64
Цена за 1 кв.м (руб.)	16 181,82	15 384,62	15 517,24	14 843,75
Среднеарифметиче-ское значение стоимо-сти кв. м.	$16\ 181,82 + 15\ 384,62 + 15\ 517,24 = \\ 15\ 694,56$			14 843,75
Разница в стоимости, %	5,42%			

* - аналоги представлены в анализе рынка

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_33_et_631012256

3-к квартира 64 м² 3/3 эт.

Размещено 27 августа в 06:22. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Цена	950 000 руб.	...
Продавец	ВАЛЕНТИНА	
Город	Ульяновская область, Инза	
Адрес	Николаева	

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Просмотрено всего 112, сегодня 2

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **BONUS**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам
(16+)

[Начать поиск](#)

https://www.avito.ru/inza/kvartiry/3-k_kvartira_64_m_33_et_631012256

3-к квартира 64 м² 3 эт эт.

Адрес: Николаева

© Яндекс Условия использования Яндекс

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам
(16+)

[Начать поиск](#)

Продам квартиру
3-к квартира 64 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома

Срочно продается квартира, большая кухня, санузел и ванна раздельно, два балкона, ремонт косметика.

Номер объявления: 631012256

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#) [Поделиться](#)

Ликвидация склада часов!
Акция заканчивается на солидные часы

На основании вышеизложенного оценщик производит корректировку стоимости объектов оценки на "срочность продажи" см. табл. 14.

Таблица 14. Итоговая стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода с учетом корректировки на "срочность продажи"

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Корректировки на "срочность продажи", %	Итоговое значение рыночной стоимости, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, руб. без учета НДС
	K	K1	K2=K-K1
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого,	1 337 863,59	5,42	1 265 351,39

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Корректировки на "срочность продажи", %	Итоговое значение рыночной стоимости, рассчитанная в рамках Сравнительного подхода, руб. без учета НДС
	K	K1	K2=K-K1
д. 8Д, кв. 5, кадастровый номер: 73:04:030157:694			
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 87 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2, кадастровый номер: 73:04:030157:689	1 694 611,70	5,42	1 602 763,75
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 25, кадастровый номер: 73:04:030157:718	1 618 921,13	5,42	1 531 175,60
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,8 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 27, кадастровый номер: 73:04:030157:719	2 037 472,39	5,42	1 927 041,39
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,9 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 19, кадастровый номер: 73:04:030157:696	1 460 048,48	5,42	1 380 913,85
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 34, кадастровый номер: 73:04:030157:716	1 705 105,98	5,42	1 612 689,24
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 31, кадастровый номер: 73:04:030157:712	1 578 740,14	5,42	1 493 172,43
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 32, кадастровый номер: 73:04:030157:709	1 511 373,44	5,42	1 429 457,00
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 106,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 33, кадастровый номер: 73:04:030157:714	1 957 412,91	5,42	1 851 321,13

6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

Определение рыночной стоимости зданий доходным подходом выполняется в следующей последовательности:

- на первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости.

- арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии.

– на последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - *метод дисконтированных денежных потоков* - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Обоснование отказа в применении доходного подхода

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

В данном случае объект оценки – квартиры, цель приобретения которых – проживание, а не извлечение дохода. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен Оценщиком из расчетов.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Затратный поход включает в себя расчет стоимости замещения объектов за вычетом всех форм накопленного износа. Преимуществом этого подхода является точность и достоверность информации по строительным затратам. Недостатком то, что он слабо отражает реальную рыночную стоимость, т.е. не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости. В данном отчете подход не использовался.

Подход по доходности капитализирует будущие выгоды или убытки от использования объекта с применением коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что в нем непосредственно учитываются финансовые результаты от использования объекта в течение срока предполагаемого владения. Недостатком является сложность прогнозирования денежных потоков (доходов и расходов) и неопределенность экономической ситуации в стране и регионе. В данном отчете подход не использовался.

В сравнительном подходе используется информация по продажам объектов, сравниваемых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать ситуацию спроса и предложения на рынке недвижимости. Недостатком является то, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Этот подход отражает наиболее точно стоимость недвижимости.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества отражены в таблице 15.

Рыночная стоимость квартир в количестве 9 шт., кадастровый № 73:04:030157:694, 73:04:030157:689, 73:04:030157:718, 73:04:030157:719, 73:04:030157:696, 73:04:030157:716, 73:04:030157:712, 73:04:030157:709, 73:04:030157:714, расположенные по адресу: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2, 5, 19, 25, 27, 31, 32, 33, 34 принадлежащих на праве собственности ООО ГДК "Недра Поволжья", адрес место нахождение: 433030, Ульяновская область, г. Инза, ул. Ломоносова, д.12, ИНН 7325076012, ОГРН 1077325012698 от 26.12.2007 г., рассчитанная на основании договора № 03/15-О от 17 августа 2015 г., на 31 августа 2015 г., без учета НДС, составляет:

Таблица 15. Согласование результатов оценки

Наименование объекта оценки	Рыночная стои- мость, рассчи- танная в рамках Затратного подхода, руб. без учета НДС	Вес подхо- да	Рыночная стои- мость, рассчи- танная в рамках Доходного подхода, руб. без учета НДС	Вес под- хода	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках Срав- нительного подхода, руб. без учета НДС	Вес под- хода	Рыночная стоимость с учетом округл., руб. без учета НДС
	K	K1	K2	K3	K4	K5	K6=K*K1+K 2*K3+K4*K 5
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 5, кадастровый номер: 73:04:030157:694	Не применялся	-	Не применялся	-	1 265 351,39	1	1 265 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 87 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 2, кадастровый номер: 73:04:030157:689	Не применялся	-	Не применялся	-	1 602 763,75	1	1 603 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 92,6 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 25, кадастровый номер: 73:04:030157:718	Не применялся	-	Не применялся	-	1 531 175,60	1	1 531 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 107,8 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 27, кадастровый номер: 73:04:030157:719	Не применялся	-	Не применялся	-	1 927 041,39	1	1 927 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 70,9 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 19, кадастровый номер: 73:04:030157:696	Не применялся	-	Не применялся	-	1 380 913,85	1	1 381 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 34, кадастровый номер: 73:04:030157:716	Не применялся	-	Не применялся	-	1 612 689,24	1	1 613 000
Квартира, назначение: жилое,	Не применялся	-	Не применялся	-	1 493 172,43	1	1 493 000

Наименование объекта оценки	Рыночная стои- мость, рассчи- танныя в рамках Затратного подхода, руб. без учета НДС	Вес подхо- да	Рыночная стои- мость, рассчи- танныя в рамках Доходного подхода, руб. без учета НДС	Вес под- хода	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках Срав- нительного подхода, руб. без учета НДС	Вес под- хода	Рыночная стоимость с учетом округл., руб. без учета НДС
	K	K1	K2	K3	K4	K5	K6=K*K1+K 2*K3+K4*K 5
общая площадь 92,6 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 31, кадастровый номер: 73:04:030157:712							
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 82 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 32, кадастровый номер: 73:04:030157:709	Не применялся	-	Не применялся	-	1 429 457,00	1	1 429 000
Квартира, назначение: жилое, общая площадь 106,2 кв.м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Ульяновская область, Инзенский район, город Инза, ул. Льва Толстого, д. 8Д, кв. 33, кадастровый номер: 73:04:030157:714	Не применялся	-	Не применялся	-	1 851 321,13	1	1 851 000
ИТОГО:							14 093 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет:

14 093 000 (Четырнадцать миллионов девяноста три тысячи) рублей без учета НДС

На основании проведенных расчетов Оценщик приводит нижеследующее суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки:

Стоимость двухкомнатных квартир (новой серии), находящихся в хорошем физическом состоянии, расположенных в г. Инза, лежит в интервале от 18 019 руб./м² до 19 480 руб./м² (в зависимости от этажа и наличия балкона/лоджии).

Стоимость трехкомнатных квартир (новой серии), находящихся в хорошем физическом состоянии, расположенных в г. Инза, лежит в интервале от 16 123 руб./м² до 18 425 руб./м² (в зависимости от этажа и наличия балкона/лоджии).

В соответствии с основными принципами оценки собственности Оценщик является полностью независимым от Заказчика, администрации и владельцев оцениваемого имущества. Размер вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки

Генеральный директор:

_____ Е. К. Денисова

Оценщик:

_____ А.А. Кологреев

_____ М.П.

8. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у нас данными и исходя из наших знаний и убеждений:

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональным, непредвзятым, профессиональным анализом, мнением и выводом.
- 3) Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- 4) Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
- 5) Оценщиком была произведена личная инспекция собственности, описанной в настоящем отчете, оценщик целиком и полностью доверяет устным и письменным данным, предоставленным заказчиком.
- 6) Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки.
- 7) Анализ, мнения и выводы были получены Оценщиком, а этот отчет составлен в соответствии с российскими стандартами оценки и действующим российским законодательством.

Приказы Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки» №№254, 255, 256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) от 20.07.2007г. и ФСО-7 от 25.09.2014 г. разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандарт НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» - СТО АРМО 1.01-2008, членом которой он является.

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации: Свидетельство о членстве Кологреева Алексея Анатольевича в саморегулируемой организации оценщиков регистрационный № 1705 от 06.11.2009 г. в НЕКОММЕРЧЕСКОМ ПАРТНЕРСТВЕ «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», зарегистрирована 04 июля 2007 г. за № 0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховщик: ОАО «Страховая компания «Альянс», 115184, г. Москва, Озерковская набережная, д. 30, страхователь: Кологреев Алексей Анатольевич, полис № ОК10-150010779/1 от 20.03.2015 г. с лимитом страховой ответственности 1 000 000 рублей.

9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. «Организация иметоды оценки предприятия (бизнеса)» под редакцией В.И.Кошкина.-М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002. - 942с.
4. А.И. Попеско, А.В. Ступин, С.А.Чесноков «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости». -М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. - 239с.
5. Международные стандарты оценки МС01 «Рыночная стоимость как база оценки» от 24.03.94.
6. Бейлезон Ю.В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов оценки. – М.: 1996 .- 16 с.
7. Правила оценки физического износа зданий. ВСН53-86(р). – М.: Государственный комитет по гражданскому строительству,1990. – 69 с.
8. Учебно-методическое пособие - выпуск № 2. И.Л. Цуканов, Ю.А. Цыпкин. «Техника использования сложного процента при анализе и оценке инвестиций». - М.: ООО «Фирма Блок», 2001. - 51 с.
9. Учебно-методическое пособие - выпуск № 6. Л.В. Донцова, И.Л. Цуканов, Ю.А. Цыпкин. «Балансовая оценка предприятия и его активов». - М.: ООО «Фирма Блок», 2000. - 57с.
10. Учебно-методическое пособие - выпуск № 8. И.Л. Цуканов, Ю.А. Цыпкин. «Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности». - М.: ООО «Фирма Блок», 2001. - 47 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ