



ООО «Новатор»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 21-08-105-Н-ПО

Заказчик: Ковынева Нина Михайловна

Основание проведения работ: договор № 21-08-105-Н-ПО возмездного оказания оценочных услуг от 01.09.2021 г.

Дата проведения оценки: 01.09.2021 г.

Порядковый номер отчета: 21-08-105-Н-ПО

Дата составления отчета: 01.09.2021 г.

Тамбов 2021

СОДЕРЖАНИЕ

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	- 4 -
1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ	- 4 -
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	- 7 -
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	- 7 -
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	- 9 -
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	- 9 -
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	- 10 -
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	- 12 -
II. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕЕ ИТоговая ВЕЛИЧИНА, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА (ОСНОВНАЯ (ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ) ЧАСТЬ)	- 13 -
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ	- 13 -
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 13 -
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 13 -
9.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	- 14 -
9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 15 -
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	- 18 -
10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	- 18 -
АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ	- 20 -
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	- 25 -
АНАЛИЗ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	- 32 -
10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	- 38 -
10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	- 40 -
10.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	- 52 -
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	- 53 -
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	- 54 -
12.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	- 61 -
III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	- 78 -
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	- 78 -
14. РАСЧЕТ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫЕ СОБСТВЕННИКУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЕГО ИЗЪЯТИЕМ	- 80 -
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ	- 84 -
IV. ПРИЛОЖЕНИЯ	- 85 -
ПРИЛОЖЕНИЕ А	- 86 -
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	- 111 -
ПРИЛОЖЕНИЕ В	- 117 -



Юридический адрес:

г. Тамбов, ул. Студенечкая, 16а
 ОГРН 1066829052366 от 22.09.2006г
 ИНН/КПП 6829025946/682901001
 Тел. 8(910)-750-83-68

В соответствии с договором № 21-08-105-Н-ПО возмездного оказания оценочных услуг от 01.09.2021г. ООО "Новатор" произвело оценку рыночной стоимости. Оценка объекта оценки произведена по состоянию на 01.09.2021 г., что соответствует дате внешнего осмотра объекта оценки. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать следующие выводы:

Показатель	Значение, руб.	Значение, руб.
	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
рыночная стоимость жилого помещения,		
рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество,	260 528	597 184
а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с:		
изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения),	37 256	37 256
переездом,	25 000	25 000
поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него,	15 632	35 831
оформлением права собственности на другое жилое помещение,	2 000	2 000
досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.	0	0
ИТОГО	340 896	697 751

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в [настоящем] отчете... признается достоверной и рекомендуемой если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное¹. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, однако не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет отчуждено по указанной стоимости (более подробно в разделе 16). Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации².

Настоящая обобщающая часть подготовлена с учетом всех принятых ограничений и допущений и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом от Отчета об оценке.

С уважением,
 Директор

О. А. Мамонтов

¹Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 12

²Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 12

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

Под *оценочной деятельностью* понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости³.

Оценщик (субъект оценочной деятельности) - физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ»⁴.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет... Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений⁵.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки⁶.

Задача (назначение) оценки - предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения⁷.

К *объектам оценки* относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте [3].

К *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения⁸.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки⁹.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»¹⁰

³Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3

⁴Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 4

⁵Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", п. 3

⁶Федеральный стандарт оценки «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО №2), п. 3

⁷Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

⁸ Гражданский кодекс РФ. Часть 1., ст. 130

⁹Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 4

¹⁰Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 5

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая
- сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹¹.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки¹².

Дата составления отчета – календарная дата, по состоянию на которую данный отчет был пронумерован постранично, прошит, подписан и скреплен печатью¹³.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией¹⁴. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке¹⁵.

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки¹⁶. **Улучшения земельного участка (улучшения)** - здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка¹⁷.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек¹⁸.

Собственность (право собственности) – набор прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом¹⁹.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами²⁰.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость²¹. **Рынок** представляет собой *среду*, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих

¹¹Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст.

¹²Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 8

¹³Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

¹⁴Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 7

¹⁵Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 7

¹⁶Земельный кодекс РФ, ст. 11.1

¹⁷Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

¹⁸Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, ст. 1

¹⁹Гражданский кодекс РФ. Часть 1., ст. 209

²⁰Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 12

²¹Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 10

возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний²².

Затратный подход - Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний²³. **Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов²⁴. Различают несколько типов износа. **Физический износ** – уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. **Моральный (функциональный) износ** - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. **Внешний износ** - уменьшение стоимости имущества вследствие изменений условий окружающей среды²⁵.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки²⁶. **Капитализация** связывает доход (обычно показатель чистого дохода) и определенный тип стоимости путем конвертирования суммы дохода в расчетную оценку стоимости. Этот процесс может учитывать прямые соотношения (известные как ставки капитализации), ставки доходности или ставки дисконтирования (отражающие меру отдачи на инвестиции), или и то, и другое. Вообще принцип замещения утверждает, что поток доходов, который обеспечивает наивысшую отдачу, соразмерную с заданным уровнем риска, приводит к наиболее вероятной величине стоимости²⁷. **Арендная плата** — это денежная сумма или иное имущество, которые арендатор обязан уплачивать (передавать) арендодателю за предоставленное в пользование и владение (или только в пользование) имущество²⁸. **Арендная ставка** – это сумма, которую арендатор должен заплатить на пользование 1 кв. метром арендуемой площади в течение месяца²⁹. **Потенциальный валовой доход** - теоретически возможный доход от оцениваемого объекта недвижимости³⁰. Недозагрузка - потери валового дохода, вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей, потерями из-за стихийных бедствий и т.п.³¹. **Дополнительные (прочие) доходы** – доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации³². **Операционными расходами** называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование³³. **Чистый операционный доход** – это доход, получаемый от коммерческого использования недвижимости, после вычета всех потерь и расходов, необходимых в процессе эксплуатации объекта³⁴.

²² Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

²³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 18

²⁴ Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

²⁵ Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

²⁶ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 18

²⁷ Толковый словарь оценщика / Под ред. А. Г. Грязновой. – М.: РОО, 1998. – с. 60

²⁸ Статья 614. Арендная плата. Комментарий к ГК РФ// ГК РФ. URL: <http://stgkrf.ru/614>

²⁹ Арендная ставка// Справочник. URL: <https://redrenta.ru/information/arendnaja-stavka>

³⁰ Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nevizhimosti/0-474

³¹ Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nevizhimosti/0-474

³² Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nevizhimosti/0-474

³³ Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nevizhimosti/0-474

³⁴ Доходный подход оценки недвижимости//Репетитор оценщика. URL: http://dom-khv.ucoz.ru/index/dokhodnyj_podkhod_ocenki_nevizhimosti/0-474

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Общая информация об оценке, идентифицирующая объект оценки, результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.	В том числе 1/3 долей, рублей
	Вес	Стоимость	Вес	Стоимость	Вес	Стоимость		
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15	0,0 0	обоснованный отказ	1,0 0	1 791 552	0,0 0	обоснованный отказ	1 791 552	597 184
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	0,0 0	обоснованный отказ	1,0 0	781 583	0,0 0	обоснованный отказ	781 583	260 528

Таблица 2. Размер убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием

Показатель	Значение, руб.	Значение, руб.
	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
рыночная стоимость жилого помещения,		
рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество,	260 528	597 184
а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с:		
изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения),	37 256	37 256
переездом,	25 000	25 000
поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него,	15 632	35 831
оформлением права собственности на другое жилое помещение,	2 000	2 000
досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.	0	0
ИТОГО	340 896	697 751

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3. Основание для проведения оценки

Договор № 21-08-105-Н-ПО оказания услуг по оценке имущества от 01.09.2021г.

Таблица 4. Объект (-ы) оценки, его состав объекта оценки, с указанием сведений достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объект оценки:
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9

Таблица 5. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие документы)

Объект оценки:	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15	Подробное описание приведено в разделе 8 настоящего отчета, которое составлено на основе документов, предоставленных заказчиком (см. Приложение А).
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Подробное описание приведено в разделе 8 настоящего отчета, которое составлено на основе документов, предоставленных заказчиком (см. Приложение А).

Таблица 6. Сведения об имущественных правах (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Имущественные права на объект оценки:	См. раздел 9.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	общая долевая собственность, без учета ограничений права

Таблица 7. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и вид стоимости

Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость в соответствии с п.6 ФСО № 2
Цель проведения оценки:	определение рыночной стоимости для возмещения убытков в связи с изъятием имущества
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения:	Предполагаемое использование результатов оценки: для возмещения убытков в связи с изъятием имущества Ограничения, связанные предполагаемым использованием результатов оценки: отчет об оценке не может быть использован для иных целей

Таблица 8. Дата оценки и сроки проведения оценки

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки):	01.09.2021г .
Дата осмотра:	01.09.2021г . (внешний дома)
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:	Осмотр производится путем внешнего осмотра, без использования специального оборудования. В ходе проведения внешнего осмотра не было выявлено причин и фактов, объективно препятствующие проведению осмотра объекта
Дата составления отчета:	01.09.2021г .
Срок проведения оценки:	01.09.2021-01.09.2021г (один день)
Форма отчета:	Полная, письменная, на русском языке

Таблица 9. Основные допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Основные допущения и ограничения	Подробно в разделе «6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ»)
---	--

Таблица 9. Иные расчетные величины [указываемые в соответствии с п. 9 ФСО №7 и п. 7 ФСО 12]

Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях):	Объект не сдается в аренду
Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:	Сведения отсутствуют
Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях:	Объекту не нанесены убытки
Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка:	Объекту не нанесено экологическое загрязнение

Таблица 10. Перечень применяемых стандартов оценки

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ; Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1, приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федеральный стандарт оценки №2 "Цели оценки и виды стоимости" (ФСО № 2), приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федеральный стандарт оценки № 3 "Требования отчета об оценке" (ФСО № 3), приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299; Федеральный стандарт оценки № 7 "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611; Международные стандарты оценки (в действующей редакции); Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утв. решением Совета НП СРО «СВОД», протокол 3/2013 от 25 января 2013 г.; Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утв. решением Совета НП СРО «СВОД», протокол 3/2013 от 25 января 2013 г.; Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утв. решением Совета НП СРО «СВОД», протокол
--	--

	3/2013 от 25 января 2013 г.; Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утв. решением Совета НП СРО «СВОД», протокол 101/2014 от «28» октября 2014 года
--	---

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 11. Сведения о заказчике

Сведения заказчика	Ковынева Нина Михайловна
--------------------	--------------------------

Таблица 12. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Сведения об оценщиках (фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор):	<p>Мамонтов Олег Александрович оценщик I категории <u>Высшее образование:</u> Диплом о высшем образовании по специальности «Экономика и управление на предприятии» ДВС 1346425 выданный ТГТУ г. Тамбов, регистрационный номер 20341 от 30.06.2001 года <u>Профессиональная переподготовка:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 630716 выданный ГОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет», регистрационный номер 2964 от 2005 года <u>Повышение квалификации:</u> Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочное дело» выдано ГОУ ВПО «ТГТУ» регистрационный номер 6457 от 2011 года <u>Членство в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Свидетельство о членстве в СРО, рег.№429 от 21.02.2014г.; Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена № 000158-001 (протокол от 26 сентября 2013 года №168) <u>Стаж работы в области оценочной деятельности:</u> с 2001 г. <u>Страхование гражданской ответственности оценщика:</u> Полис – 015-073-004469/20 Выданный ООО «Абсолют Страхование» сроком с 01.06.2020 по 31.05.2021 г, страховая сумма 300 000 руб. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №004238-2 от 06.03.2018 года выдан, на основе решения ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров» № 52 от 06.03.2018 года сроком на 3 года; Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №004237-1 от 06.03.2018 года выдан, на основе решения ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров» № 52 от 06.03.2018 года сроком на 3 года. «Оценка бизнеса» №017420-3 от 01.08.2019 года выдан, на основе решения ФБУ «ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров» № 132 от 01.08.2019 года сроком на 3 года. <u>Местонахождение оценщика:</u> 392000, Тамбов, ул. Студенческая, 16А, офис 4</p>
	Степень участия специалистов-оценщиков в написании настоящего отчета

Таблица 13. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (-и) заключил трудовой договор

Сведения об оценочной организации (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, банковские реквизиты)	<p>Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование (в соответствии с уставом): Общество с ограниченной ответственностью "Новатор" Юридический адрес (в соответствии с учредительными документами): 392000, Тамбов, ул. Студенческая, 16А Место нахождения (фактическое): 392000, Тамбов, ул. Студенческая, 16А ОГРН/ дата присвоения ОГРН: 1066829052366/ дата присвоения 22.09.2006г. ИНН/КПП: 6829025946/682901001 Страховой полис: Полис СПАО «Ингосстрах» №433-527-100741/20 от 25.12.2020г. на срок с 25.12.2020 г. по 24.12.2021г. Страховая сумма – 5 000 000 рублей.</p>
--	---

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 14. Сведения о привлекаемых экспертах, их квалификации, степени их участия в проведении оценки и обосновании необходимости их привлечения

Привлекаемые (специалисты)	эксперты	Не привлекались
----------------------------	----------	-----------------

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ раздела 16 является частью настоящего отчета и ограничивается определенными допущениями и ограничительными условиями. Действующие федеральные стандарты оценки не устанавливают требования к допущениям и ограничительным условиям, использованных оценщиком при проведении оценки. Международные стандарты оценки, в частности IVS 101 Score of Work (МСО 101 Задание на оценку), пункт *i* устанавливает: «следует фиксировать все *допущения и специальные допущения*, которые должны быть сделаны в процессе проведения оценки и составления отчета. *Допущения* представляют собой обстоятельства, которые будет разумно принять в качестве фактов в рамках соответствующего оценочного задания без проведения конкретных проверок или исследований. Это такие обстоятельства, заявление о которых будет достаточным для их признания при интерпретации оценки. *Специальное допущение* – это допущение, в котором предполагаются факты, отличающиеся от реальных фактов, существующих на дату оценки, или которое не было бы сделано в сделке на дату оценки типичным участником рынка».

Настоящая оценка основан на следующих *допущениях и ограничительные условия*:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная и подтвержденная. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников, считаются соответствующими положениям п. 5 ФСО 3 (то есть являются достоверными и подтвержденными). Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

3. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований. Оценка не учитывала возможные скрытые дефекты, которые могут привести к утрате работоспособности оцениваемого имущества, а также стоимости их устранения.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования с ООО «Новатор».

5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей, а равно использование отдельных частей (без полного отчета об оценке) может привести к неверным выводам.

6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет

передан по указанной стоимости. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и на рыночную стоимость объекта. Пределы применения результатов освещены в разделе «ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ».

8. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».

При проведении настоящей оценки были сделаны следующие **специальные допущения:**

9. Наиболее эффективное использование объекта оценки предполагает получение совокупности разрешительных документов. Оценка производится в предположении, что собственник (пользователь) объекта оценки и третьи лица будут соблюдать требования всех применимых к ним федеральных, региональных и местных законов и нормативных актов, что позволит собственнику объекта оценки получить необходимые разрешительные документы в указанные в отчете сроки.

10. Площадь квартиры, учитывая в расчетах, установлена на основе данных технической инвентаризации и может отличаться от данных иных документов.

11. В соответствии с п. 15 ФСО № 9 «все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу».

Полученный результат настоящей оценки может трактоваться лишь в конкретных **пределах применения**. Настоящая оценка действительна лишь для целей и задач, указанных в п. 3. «Задание на оценку». Использование отчета для иных целей и задач может привести к некорректному толкованию результатов оценки. Кроме того, пределы применения полученного результата предполагают, что итоговая величина стоимости является наиболее вероятной и рекомендуемой для целей совершения сделки. Однако это не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден по указанной стоимости, за исключением случаев обязательной оценки (ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При подготовке настоящего отчета об оценке использованы следующие нормативные документы и стандарты оценки, регулирующие оценочную деятельность:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1, приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цели оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования отчета об оценке» (ФСО № 3), приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», а именно:
 - ✓ Стандарт 1 «Общие положения», Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;
 - ✓ Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;
 - ✓ Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;
 - ✓ Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года;
 - ✓ Стандарт 7 «Оценка недвижимости», Протокол № 101/2014 от «28» октября 2014 года;

Обоснование используемых стандартов:

1. Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

2. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «Свободный оценочный департамент» (далее «СВОД») обязательны к применению в виду того, что оценщики, проводившие настоящую оценку, являются членами Некоммерческого партнерства оценщиков «СВОД».

3. Указанный (-ые) п. 3. «ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ») вид(-ы) стоимости рассчитывается (-ются) исходя из его (их) трактовки (-ок), закрепленной (-ы) в ФЗ-135 и ФСО №2.

II. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕЕ ИТоговая Величина, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА (ОСНОВНАЯ (ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ) ЧАСТЬ)

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1 «проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке³⁵.

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

9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При подготовке настоящего отчета оценщиком были использованы следующие документы и источники.

Таблица 15. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9		
№ п/п	Перечень документов	Номер документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах объектах недвижимости от 18 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-5913948	[1]
2	Свидетельство о государственной регистрации права от 03.05.2011 68-АБ 315126	[2]
3	Технический паспорт от 24.12.2010	[3]
4	Акт внешнего осмотра объекта оценки от 02.04.2020 г.	[4]
5	Постановление главы администрации города Тамбова от 26.12.2008 N 10266	[5]
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15		
№ п/п	Перечень документов	Номер документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах объектах недвижимости от 18 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-5914187	[1]
2	Свидетельство о государственной регистрации от 05.05.2011 68-АБ 314987	[2]
3	Технический паспорт от 24.12.2010	[3]
4	Акт внешнего осмотра объекта оценки от 02.04.2020 г.	[4]
5	Постановление главы администрации города Тамбова от 26.12.2008 N 10266	[5]

Анализ предоставленных документов ограничивается положениями раздела 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

³⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", п. 23

9.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Имущественные права, сведения об обременениях объекта оценки установлены на основании документов, предоставленных заказчиком (см. Приложение А), а также Акта внешнего осмотра объекта оценки (см. Приложение А).

Таблица 16. Описание имущественных прав на объекты оценки, обременениях, связанных с ним

Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9		
Показатели	Права на дату оценки	Источник информации (№ документа по табл. 15)
<i>Правообладатель</i>	Ковынева Нина Михайловна; Ковынева Татьяна Викторовна; Ковынева Нина Михайловна	[1]
<i>Вид права</i>	общая долевая собственность, 1/3 долей; общая долевая собственность, 1/3 долей; общая долевая собственность, 1/3 долей	[1]
<i>Ограничения (обременения) права</i>	не зарегистрировано	[1]
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</i>		Общая долевая собственность, 1/3 долей, без учета ограничений права
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15		
Показатели	Права на дату оценки	Источник информации (№ документа по табл. 17)
<i>Правообладатель</i>	Ковынева Нина Михайловна; Ковынева Татьяна Викторовна; Ковынева Нина Михайловна	[1]
<i>Вид права</i>	общая долевая собственность, 1/3 долей; общая долевая собственность, 1/3 долей; общая долевая собственность, 1/3 долей	[1]
<i>Ограничения (обременения) права</i>	не зарегистрировано	[1]
<i>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</i>		Общая долевая собственность, 1/3 долей, без учета ограничений права

В соответствии с договором (реквизиты см. в таблице 1 раздела 2. **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**) возмездного оказания оценочных услуг, под правами, учитываемыми при оценке объекта оценки в рамках настоящего отчета признается право участия в долевом строительстве.

Правовая сущность прав, учитываемых при оценке объекта оценки (ограничений (обременений) этих прав): В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные и количественные характеристики объекта оценки установлены на основании документов, предоставленных заказчиком (см. Приложение А), а также Акта внешнего осмотра объекта оценки (см. Приложение А). Оценщик не проводил юридической экспертизы предоставленных документов.

Вместе с тем, оценщик сопоставлял данные зафиксированные в документах с результатом внешнего осмотра и в случае выявления противоречий качественные и количественные характеристики в настоящем отчете отражались по данным проведенного осмотра. Во всех остальных случаях сведения, указанные в документах, представленные заказчиком, принимались как верные³⁶. В этой связи считаем, что отраженные ниже в настоящем отчете качественные и количественные характеристики объекта оценки соответствуют требованиям п. 5 ФСО 3 и являются подтвержденными.

Таблица 17. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9		
Характеристика местоположения объекта оценки		
Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации (№ документа по табл. 15)
Местоположение (адрес)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	
Позиционирование на карте населенного пункта	Тамбов, Центр	[4]
Преобладающая застройка микрорайона	Общественно-деловая застройка, жилой сектор	[4]
Транспортная доступность	Непосредственно у остановки общественного транспорта	[4]
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Отл.	[4]
Близость к скоростным магистралям	---	[4]
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, зона жилой застройки, общественная застройка	[4]
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Отл.	[4]
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная	[4]
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не выявлены	[4]
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отл.	[4]
Дополнительная существенная информация	Не выявлено	[4]
Общая характеристика здания		
Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации (№ документа по табл. 15)
Тип здания	Кирпичный дом	[4]
Серия дома	-	[4]
Год постройки	до 1917	[1]
Год последнего капитального ремонта	--	[4]
Преимущественный материал здания, в том числе:	Кирпичный	[4]
Фундамент	ленточный	[3]
Материал наружных стен	кирпичные	[3]
Перегородки	деревянные	[3]
Материал перекрытий	деревянные	[3]
Кровли	железная	[3]
Состояние здания (субъективная оценка)	В неудовлетворительном состоянии (по факту)/в удовлетворительном состоянии (для целей оценки) ³⁷	[4]
Физический износ (по тех. паспорту/по внешнему осмотру), %	н/д	[4]
Техническое обеспечение здания (коммуникации), в том числе		[4]
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное	[3]
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция	[3]
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и	[3]

³⁶ Более подробно в разделе 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

³⁷ Объект признан аварийным, подробнее в разделе 12

	водоотведение, горячее водоснабжение централизовано	
Газоснабжение	есть	[3]
Электроосвещение и электрооборудование	есть	[3]
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	отс.	[3]
Количество этажей в здании	2	[3]
Дополнительная существенная информация	---	[3]
Характеристика объекта оценки		
Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации (№ документа по табл. 15)
Кадастровый номер	68:29:0101012:36	[1]
Этаж расположения	На последнем этаже 2	[1]
Тип планировки	Старый фонд	[4]
Площадь, кв. м: общая	13,5	[1]
Площадь, кв. м: жилая	н/д	[4]
Площадь, кв. м: вспомогательная	н/д	[4]
Кол-во жилых комнат, их площадь, кв. м	1	[4]
Площадь кухни, кв. м	н/д	[4]
Санузел (Количество/ площадь/ совместный/раздельный)	н/д	[4]
Высота потолков, м	н/д	[3]
Вспомогательные и подсобные помещения	н/д	[3]
Лоджия (балкон), кв. м.	н/д	[3]
Вид из окон	Общественно-деловая застройка	[4]
Техническое обеспечение квартиры, в том числе		[4]
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное	[3]
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция	[3]
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизовано	[3]
Газоснабжение	есть	[3]
Электроосвещение и электрооборудование	есть	[3]
Дополнительные системы безопасности	н/д	[3]
Тип отделки	Н/Д (факту)/ Бюджетный ремонт (для целей оценки) ³⁸	[4]
Потребность в ремонте	Н/Д (факту)/ Требуется косметический ремонт (для целей оценки) ³⁹	[4]
Квартира, назначение: жилое помещение, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15		
Характеристика местоположения объекта оценки		
Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации (№ документа по табл. 15)
Местоположение (адрес)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15	
Позиционирование на карте населенного пункта	Тамбов, Центр	[4]
Преобладающая застройка микрорайона	Общественно-деловая застройка, жилой сектор	[4]
Транспортная доступность	Непосредственно у остановки общественного транспорта	[4]
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Отл.	[4]
Близость к скоростным магистралям	---	[4]
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, зона жилой застройки, общественная застройка	[4]
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Отл.	[4]
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная	[4]
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не выявлены	[4]
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отл.	[4]
Дополнительная существенная информация	Не выявлено	[4]
Общая характеристика здания		
Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации (№ документа по табл. 15)
Тип здания	Кирпичный дом	[4]
Серия дома	-	[4]

³⁸ Объект признан аварийным, подробнее в разделе 12

³⁹ Объект признан аварийным, подробнее в разделе 12

Год постройки	до 1917	[1]
Год последнего капитального ремонта	--	[4]
Преимущественный материал здания, в том числе:	Кирпичный	[4]
Фундамент	ленточный	[3]
Материал наружных стен	кирпичные	[3]
Перегородки	деревянные	[3]
Материал перекрытий	деревянные	[3]
Кровли	железная	[3]
Состояние здания (субъективная оценка)	В неудовлетворительном состоянии (по факту)/в удовлетворительном состоянии (для целей оценки) ⁴⁰	[4]
Физический износ (по тех. паспорту/по внешнему осмотру), %	н/д	[4]
Техническое обеспечение здания (коммуникации), в том числе		[4]
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное	[3]
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция	[3]
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизовано	[3]
Газоснабжение	есть	[3]
Электроосвещение и электрооборудование	есть	[3]
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	отс.	[3]
Количество этажей в здании	2	[3]
Дополнительная существенная информация	---	[3]
Характеристика объекта оценки		
Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации (№ документа по табл. 15)
Кадастровый номер	68:29:0101012:180	[1]
Этаж расположения	На последнем этаже [1]	[4]
Тип планировки	Старый фонд	[4]
Площадь, кв. м: общая	32	[1]
Площадь, кв. м: жилая	н/д	[4]
Площадь, кв. м: вспомогательная	н/д	[4]
Кол-во жилых комнат, их площадь, кв. м	1 н/д	[4]
Площадь кухни, кв. м	н/д	[4]
Санузел (Количество/ площадь/ совместный/раздельный)	н/д	[4]
Высота потолков, м	н/д	[3]
Вспомогательные и подсобные помещения	н/д	[3]
Лоджия (балкон), кв. м.	н/д	[3]
Вид из окон	Общественно-деловая застройка	[4]
Техническое обеспечение квартиры, в том числе		[4]
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное	[3]
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция	[3]
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизовано	[3]
Газоснабжение	есть	[3]
Электроосвещение и электрооборудование	есть	[3]
Дополнительные системы безопасности	н/д	[3]
Тип отделки	Н/Д (факту)/ Бюджетный ремонт (для целей оценки) ⁴¹	[4]
Потребность в ремонте	Н/Д (факту)/ Требуется косметический ремонт (для целей оценки) ⁴²	[4]

⁴⁰ Объект признан аварийным, подробнее в разделе 12

⁴¹ Объект признан аварийным, подробнее в разделе 12

⁴² Объект признан аварийным, подробнее в разделе 12

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Процедура анализа рынка объекта оценки определена п. 11 ФСО №7, которая включает следующий алгоритм:

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;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
3. 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;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности и существенности информации⁴³.

10.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Краткая характеристика региона



Настоящая характеристика подготовлена на основании данных:

- Управления экономической политики администрации Тамбовской области (<http://ekon.tmbadm.ru/region/resources.html>),
- ТОГБУ «Региональный информационно-консультационный центр агропромышленного комплекса» (<http://www.tambov-apk.ru/ecogeo/>),



Тамбовская область образована 27 сентября 1937 года, расположена в центре Русской равнины, входит в состав Центрального Федерального округа и граничит с Пензенской, Саратовской, Рязанской, Липецкой и Воронежской областями. В области 23 района, 8 городов, 12 поселков городского типа, 1750 сельских населенных пунктов.

⁴³ П. 5 ФСО 3 «в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки». П. 11д ФСО «Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности»

Крупные города: Тамбов, Мичуринск, Моршанск, Рассказово, Кирсанов, Котовск, Уварово, Жердевка. Среди других областей, краев, республик России Тамбовская область занимает по территории 59 место, по численности населения - 45.

География. Город Тамбов – областной центр -расположен на реке Цна (бассейн Волги), в 480 км от Москвы. Тамбовская область имеет выгодное географическое положение. Через областной центр проходит железнодорожная магистраль Мичуринск-Тамбов-Саратов с ответвлением на Камышин. Регион имеет выход на Москву и другие промышленные города Центральной части России, а также на Украину, Северный Кавказ и западные районы страны. Удобство транспортных связей благоприятствует получению необходимого сырья, топлива и оборудования и вывозу производимой продукции.

Анализ политической и социальной обстановки

Настоящий раздел подготовлен на основе:

- Уровень безработицы населения по субъектам Российской Федерации, в среднем за год (<http://economy.gov.ru>).

На рынок недвижимости оказывают не только сугубо экономические факторы, но и масса иных факторов, в числе которых значительное место отведено социально-политическим факторам.

Внутренняя политика и социальное положение. Последние годы отмечаются стабильным политическим развитием. Стабильность политического развития определяется согласованной позицией основных политических игроков: парламент, президент, правительство. Выбранный Президентом и парламентом курс развития в целом находит поддержку у большей части населения, что накладывает позитивный отпечаток. Парламентские выборы 2011 и президентские выборы 2012 годов не оказали существенного влияния на ожидания инвесторов, фондовый рынок и экономику в целом. В течение 2014 года крупных социально-политических изменений как целом по России, так и по Тамбовской области не было. 2015-2020 годы прошли под знаком санкций ЕС и США и продуктовых контрсанкций.

Стабилизирующим факторами являются сформировавшееся и отработанное, в значительной степени, законодательное поле и наличие устоявшегося парламентского большинства. Налоговое и гражданское законодательство функционирует в стабильном режиме. В последние годы отмечены сдвиги в социально значимых сферах жизни: здравоохранении, науке, культуре и т.д. Реализация большинства значимых программ осуществляется на стратегической и долгосрочной основе, многие из них идут по линии «Национальных проектов». Дополнительным стабилизирующим фактором является довольно низкий уровень безработицы, что формирует относительно низкую социальную напряженность. По данным Росстата за последние годы наблюдается поступательное снижение уровня безработицы как в целом по России, так и в частности по Тамбовской области.

Таблица 18. Уровень безработицы населения по субъектам Российской Федерации, в среднем за год⁴⁴

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Российская Федерация	9,0	7,9	8,2	7,8	7,1	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,4	3,2

Таблица 19. Уровень безработицы населения по Тамбовской области, в среднем за год⁴⁵

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Тамбовская область	8,3	12,0	9,5	9,1	9,5	8,6	8,7	9,2	9,1	9,1	7,8	6,6	4,9	4,6	4,3	4,6	4,5	4,4	4,3	3,7	4,6

⁴⁴Уровень безработицы населения по субъектам Российской Федерации, в среднем за год (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm)

⁴⁵Уровень безработицы населения по субъектам Российской Федерации, в среднем за год (https://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/246.htm)

В качестве негативных тенденций необходимо выделить экономические санкции ЕС и США и последующая девальвация рубля. Все это приводит к падению реальных доходов населения и в среднесрочной перспективе вызвать определенную социальную напряженность

Вместе с тем, несмотря на довольно низкий уровень социального напряжения, положение остается довольно тяжелым. Это связано с рядом факторов, главным из которых остается уровень заработных плат, установившийся на рынке труда Тамбовской области и остающийся одним из самых низких в России и в ЦФО. Как видно, из приведенных выше данных проблема безработицы в регионе за последние годы значительно снизилась. В настоящее время можно говорить о доминирующей роли структурной безработицы.

Выводы: Стабильность политического и социального развития создает благоприятные предпосылки для развития, как общеэкономической конъюнктуры, так и рынка недвижимости, в частности. Однако последствия экономических санкций в краткосрочной перспективе могут привести снижению уровня доходов населения, что может привести к замедлению роста рынка недвижимости.

Анализ экономических факторов, в том числе макроэкономической ситуации и экономической ситуации в регионе

Анализ макроэкономической ситуации

Данный раздел подготовлен на основании:

- Социально-экономическое положение России за январь-декабрь 2020 г.// Росстат - (https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm)
- Данных портала Trading Economics// Trading Economics - (<https://ru.tradingeconomics.com/russia/rating>).

Производство, сельское хозяйство, инвестиции

Кредитные рейтинги России находятся в последние годы на довольно стабильном уровне, оставаясь в инвестиционной зоне. Вместе с тем, начиная с 2018 года рейтинговые агентства изменили оценку рейтингов «стабильный» прогноз.

Agency	Rating	Outlook
Fitch	BBB	stable
Moody's	Baa3	stable
S&P	BBB-	stable

Рис. 1 Кредитные рейтинги России

Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

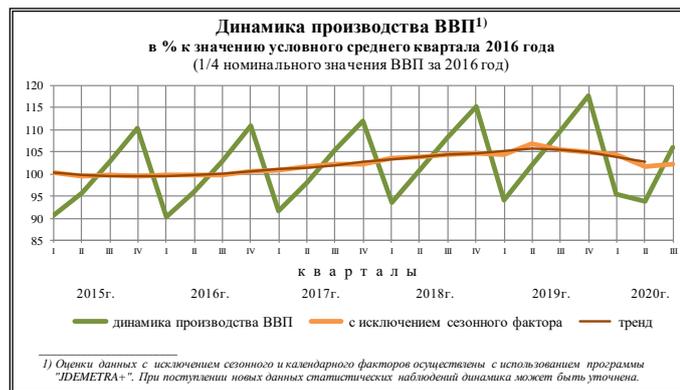


Рис. 2 Динамика промышленного производства России

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" за 2020 год составил 93,0%, в 2019 году – 103,4 %.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" за 2020 год составил 100,3 % г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего 100,6%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре¹⁾ 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей

Животноводство. На конец декабря 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,1 млн голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн (на 0,9% меньше), свиней - 25,9 млн (на 2,8% больше), овец и коз - 21,9 млн (на 3,0% меньше), птицы - 518,7 млн (на 4,8% меньше).

Строительная деятельность. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Потребительский сектор и занятость

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%. Прирост потребительских цен на 0,9% и более зафиксирован в 45 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области). В наибольшей степени (на 1,7%) - в Республике Ингушетия и Амурской области в связи с удорожанием продуктов питания в Республике Ингушетия на 3,0% и услуг в Амурской области - на 3,6%. Минимальный прирост потребительских цен отмечен в Новосибирской области - на 0,1%.

В Москве цены за месяц выросли на 0,6%, Санкт-Петербурге - на 1,0% (с начала года - прирост цен составил 3,8% и 4,7% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2020 г. составил 100,5%, с начала года – 104,2% (в декабре 2019 г. - 100,1%, с начала года - 103,1%).

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец ноября 2020 г. составил, по предварительным данным, 4200,0 млрд рублей. Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц уменьшилась на 0,6 процентного пункта и на конец ноября 2020 г. составила 6,6%.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн. человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%.

Денежно-кредитная сфера

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) в декабре 2020 г. составил 55294,2 млрд. рублей и увеличился по сравнению с тем же периодом 2019 г. на 16,2%.

Состояние системы кредитных организаций. Количество действующих кредитных организаций, имеющих право на осуществление банковских операций, на конец 2020 г. составило 417 единиц и сократилось по сравнению с тем же периодом 2019 г. на 37 организаций.

Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на конец 2020 г. составила 12747,7 млрд рублей и по сравнению с тем же периодом 2019 г. увеличилась на 24,6%; сумма бюджетных средств и средств внебюджетных фондов на счетах составила 62,0 млрд рублей и увеличилась по сравнению с 2019 г. на 31,6%. Объем кредитов, депозитов и прочих размещенных средств, предоставленных организациям, физическим лицам и кредитным организациям (в рублях и иностранной валюте), включая кредиты, предоставленные иностранным государствам, на конец 2020 г. составил 72509,3 млрд рублей.

Выводы. **Оценщику при составлении настоящего отчета необходимо ориентироваться на снижение темпов роста национальной экономики**, что будет оказывать влияние на умеренное снижение цен на рынке коммерческой недвижимости.

Анализ экономической ситуации в регионе

Данный раздел подготовлен Оценщиками на основании:

- данных Управления экономической политики Тамбовской области «Основные показатели социально-экономического развития Тамбовской области и Российской Федерации за январь-декабрь 2020 г.»// https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm

Промышленное производство, сельское хозяйство, финансы

24 декабря 2018 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Тамбовской области на уровне BBB+(RU), прогноз «Позитивный» и ее облигаций — на уровне BBB+(RU).

Промышленность. Индекс промышленного производства¹) в январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. составил 97,5%, с декабрем 2020 г. - 78,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. составил 99,0%, с декабрем 2020 г. - 65,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. снизился и составил 92,9%, с декабрем 2020 г. - 95,8%.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2021 г. составил 448,3 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года. В 2020 г. в области сданы в эксплуатацию: комплекс по приемке, хранению и отгрузке зерна, зерноочистительный-зерносушильный комплекс, в т.ч. зерносушилки стационарные на 20,0 тонн в час, мощности по откорму индейки на 0,6 млн. голов в год, помещения для птицы на 155,7 тыс. птицемест, помещения для свиней на 250,6 тыс. мест, помещения для крупного рогатого скота на 2,8 тыс. мест, зерносеменовохранилища на 26,4 тыс. тонн единовременного хранения, зерносушилки стационарные на 5,0 тонн в час, хранилища для картофеля, овощей и фруктов на 7,5 тыс. тонн единовременного хранения; предприятия мельничные сортового помола на 10,8 тонн переработки в сутки, мощности по производству трикотажных изделий на 0,6 млн. штук в год; склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов и микробиологических средств на 2,5 тыс. тонн единовременного хранения, холодильники для организаций торговли на 0,7 тыс. тонн единовременного хранения; опытно-промышленный комплекс переработки нефтяных остатков (нефтеотходов) с получением продуктов для нефтехимии на 16,0 тыс. тонн в год; 3 автомойки на 13 моечных постов и другие объекты.

С начала 2020 года в области построена за счет всех источников финансирования 2491 квартира общей площадью 296,11 тыс. кв. метра (включая пристройки). По сравнению с соответствующим периодом прошлого года ввод жилья уменьшился на 37,7%. Индивидуальные застройщики жилья построили 221,7 тыс. кв. метра жилья или 74,9% от общего объема против 86,0% в соответствующем периоде прошлого года. 55,6% введенного в области жилья приходится на городскую местность.

По сравнению с январем-сентябром 2019 г. жилья в г. Тамбове введено меньше на 59,5%. 3 Из объектов социально-культурной сферы с начала т.г. введены в действие: дошкольные образовательные организации на 100 мест в г. Кирсанове и г. Уварово, торгово-развлекательный центр на 16,0 тыс. кв. метров общей площади в г. Тамбове, гостиница на 39 мест в г. Мичуринске, 3 мемориальных комплекса воинам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. в Пичаевском районе, 2 храма в Жердевском и Никифоровском районах, парикмахерская на 2 посадочных места в Первомайском районе, баня на 20 мест в Моршанском районе.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 180,9 млрд рублей.

В 2020 г. во всех категориях хозяйств (по расчетам) собрано: зерна – 4483,7 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), подсолнечника – 559,5 тыс. тонн, сахарной свеклы (фабричной) – 924,2 тыс. тонн, картофеля – 279,7 тыс. тонн, овощей – 70,9 тыс. тонн. По сравнению с аналогичным периодом 2019 г. зерна собрано больше на 48,1%, подсолнечника меньше на 15,0%, сахарной свеклы меньше на 44,8%, картофеля меньше на 29,7%, овощей больше на 2,3%. В январе-сентябре 2020 г. во всех категориях хозяйств (по расчетам) произведено (реализовано на убой) 458,5 тыс. тонн скота и птицы (в живом весе), 154,3 тыс. тонн молока, 103,0 млн. штук яиц. По сравнению с январем-сентябром 2019 г. производство скота и птицы на убой увеличилось на 14,9%, молока – осталось на уровне 2019г, яиц сократилось на 7,8%. В структуре производства продукции животноводства по категориям хозяйств на долю хозяйств населения и фермеров в январе-сентябре т.г. приходилось: скота и птицы – 5%, молока – 62%, яиц – 90% (в январе-сентябре 2019 г. было соответственно 6%, 63% и 86%). За указанный период в сельскохозяйственных организациях увеличилась продуктивность коров. По расчетным данным, численность крупного рогатого скота у всех

товаропроизводителей на 1 октября 2020 г. составила 94,9 тыс. голов (на 3,2% меньше, чем на 1 октября 2019 г.), в том числе коров – 37,3 тыс. голов (на 0,1% меньше), свиней – 1247,2 тыс. голов (на 1,3% меньше), овец и коз – 71,5 тыс. голов (на 4,5% меньше).

Потребительский рынок. В январе-сентябре 2020 г. оборот розничной торговли составил 138,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2019 г. на 11,6%. Основную часть оборота розничной торговли (94,0%) по-прежнему, формируют торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в стационарной торговой сети. Объемы продаж торгующих организаций снизился в январе-сентябре 2020 г. против января-сентября 2019 г. на 9,2% (в сопоставимых ценах). На вещевые, смешанные и продовольственные рынки приходится 6,0% оборота розничной торговли. По сравнению с январем-сентябрем 2019 г. их объем сократился на 37,8%. Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия на 69,5 млрд. рублей, непродовольственных товаров – на 69,4 млрд. рублей, что в товарной массе составляет соответственно 89,5 % и 87,2% к уровню января-сентября 2019 г. Каждым жителем нашей области за январь-сентябрь 2020 г. куплено товаров в среднем на 138,0 тыс. рублей. По этому показателю Тамбовская область занимает пятое место среди регионов Центрального Черноземья.

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в сентябре 2020 г. по области составила 3744,03 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2019 г. на 3,8%. Изменение индексов цен и тарифов за 9 месяцев характеризуется следующими данными: (в процентах к декабрю предыдущего года) 9 месяцев 2019 г. 9 месяцев 2020 г.

Финансы и кредит. По данным финансового управления Тамбовской области объем доходов консолидированного бюджета области и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда на 1 октября 2020 г. составил 53,2 млрд. рублей, расходов – 52,3 млрд. рублей. Консолидированный бюджет области за январь-сентябрь 2020 г. исполнен с профицитом в 0,9 млрд. рублей, или 1,8% к общей сумме доходов. 39,4% поступлений в консолидированный бюджет области было обеспечено основными налогами: на доходы физических лиц – 17,1%, на прибыль организаций – 7,6%, на имущество – 6,0%, акцизами – 5,7%, на совокупный доход – 3,0%. Безвозмездные поступления составили 30,4 млрд. рублей или 57,2% от общей суммы доходов. За январь-август 2020 г., по оперативным данным, организациями области (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах получен положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в сумме 23256,5 млн. рублей, что на 31,7% больше сальдированного финансового результата, полученного организациями в соответствующем периоде 2019 года.

Состояние финансовых расчетов хозяйствующих субъектов на 1 сентября 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом 2019 г. характеризовалось увеличением всей суммарной задолженности (включающей просроченную кредиторскую задолженность и просроченную задолженность по полученным кредитам банков и займам) на 12,9%, в т.ч. увеличением просроченной на 39,4%. По состоянию на 1 сентября 2020 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций области составила 310,1 млрд. рублей, из нее просроченная – 7,4 млрд. рублей, или 2,4% от общей суммы задолженности по обязательствам. Кредиторская задолженность организаций на 1 сентября 2020 г. составила 115,9 млрд. рублей, из нее просроченная – 6,5 млрд. рублей, или 5,6% от общей суммы кредиторской задолженности. Доля просроченной задолженности поставщикам в просроченной кредиторской задолженности на 1 сентября 2020 г. составила 67,4%, в бюджеты всех уровней – 4,4%, во внебюджетные фонды – 3,2%, прочие – 25,0%. Дебиторская задолженность по состоянию на 1 сентября 2020 г. составила 109,3 млрд. рублей, из нее просроченная – 5,2 млрд. рублей (4,7% от всего объема дебиторской задолженности).

Выводы. В этой связи Оценщику при составлении настоящего отчета **необходимо ориентироваться на нейтральные перспективы развития** экономики области.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Данный раздел подготовлен на основании следующих материалов:

- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.,
- Краткий анализ рынка жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области

Структура рынка недвижимости. В рамках дальнейшего анализа к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства⁴⁶. Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде рисунка ниже.

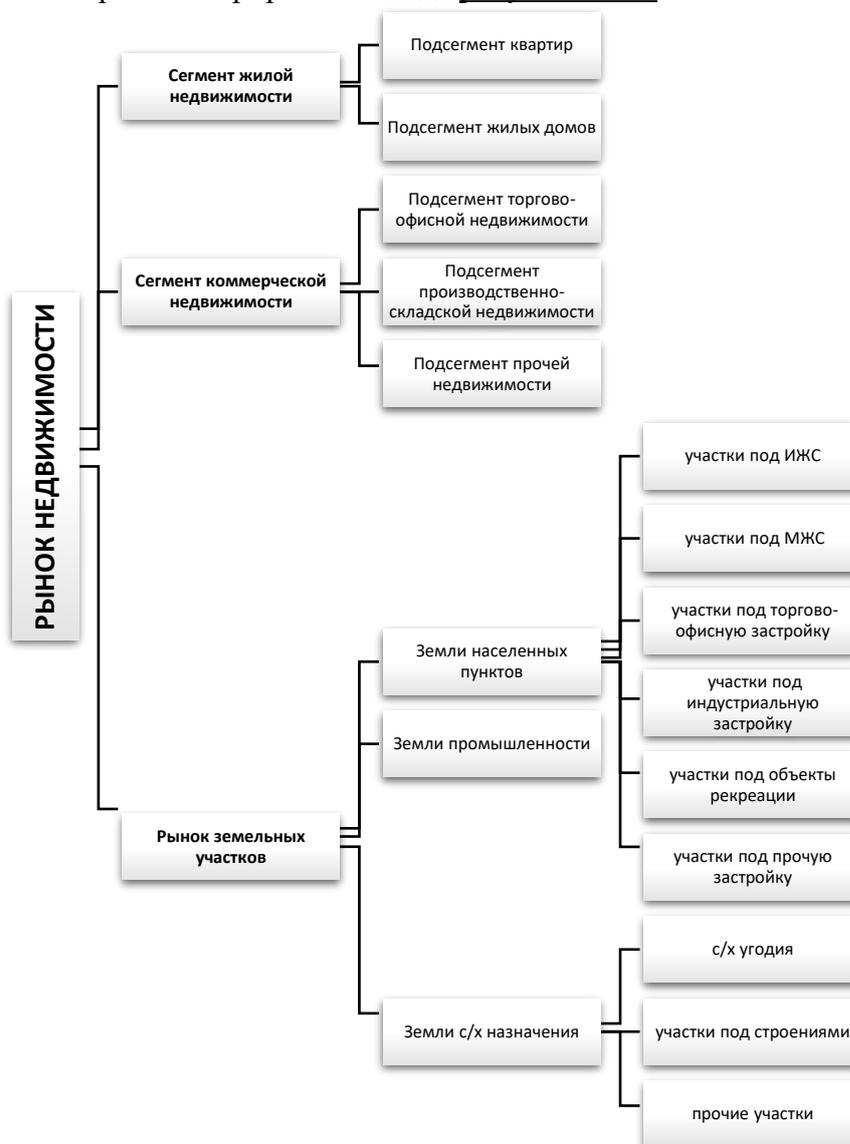


Рис. 3 Классификация(сегментация) рынка недвижимости в зависимости от назначения⁴⁷

Еще одна распространенная классификация в зависимости от вида сделки. Данную классификацию целесообразно изобразить следующим образом:

⁴⁶ Ст. 130 ГК РФ

⁴⁷ Краткий обзор рынка жилой недвижимости города Тамбова, подготовленный компанией ООО «Центр города», конт. тел. +7 (4752) 71-11-71

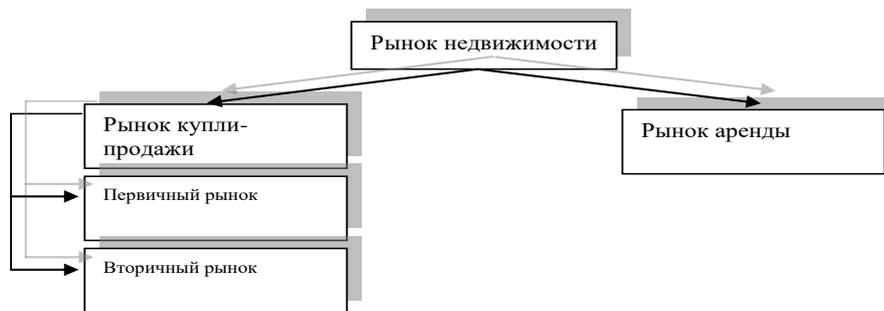


Рис. 4 Классификация рынка недвижимости от вида сделки⁴⁸

Наконец, можно выделить экономическую классификацию районов г. Тамбов, традиционно используемую участниками рынка (в частности, риэлторами, оценщиками) и учитывающую потенциал местоположения (см. рис. ниже).

В рамках экономического деления города Тамбова были выделены следующие категории:

- Центр города Тамбова;
- Юг города Тамбова;
- Запад города Тамбова;
- Север города Тамбова;
- Восток города Тамбова;
- Район МЖК/Пехотка города Тамбова;
- Пос. Радужный/пос. Северный города Тамбова;
- Пригороды города Тамбова (населенные пункты Тамбовского района, являющиеся спутниками города Тамбова, такие как п. Покрово-Пригородный, п. Крутые выселки, д. Красенькая, с. Донское, п. Перикса, п. Строитель и т.п.).

⁴⁸ Краткий обзор рынка жилой недвижимости города Тамбова, подготовленный компанией ООО «Центр города», конт. тел. +7 (4752) 71-11-71



Рис. 5 Экономическое районирование города Тамбова

Ниже приводим соотношения стоимостных коэффициентов.

Таблица 20. Ключевые пограничные улицы⁴⁹

Экономические районы	Ключевые пограничные улицы
· Центр города Тамбова;	Лермонтовская, Набережная, Бориса Васильева, Пролетарская, Октябрьская, Железнодорожная
· Юг города Тамбова;	Лермонтовская, Южная, Клубная, путепровод
· Запад города Тамбова;	Лермонтовская, Елецкая, Октябрьская, Пролетарская, Заводская, Степная, Мичуринская, Магистральная
· Север города Тамбова;	Мичуринская, Пролетарская, Советская, бул. Энтузиастов, Рыльева, Свободная
· Восток города Тамбова;	Урожайная, Советская, Бориса Васильева, Набережная
· Район МЖК/Пехотка города Тамбова;	Аграрная, Южная, Клубная, Андреевская, путепровод
· Пос. Радужный/пос. Северный города Тамбова;	Мичуринская, Свободная, Магистральная
· Пригороды города Тамбова (населенные пункты Тамбовского района, являющиеся спутниками города Тамбова, такие как п. Покрово-Пригородный, п. Крутые выселки, д. Красненькая, с. Донское, п. Перикса, п. Строитель и т.п.).	д. Крутые выселки, д. Красненькая, с. Донское, с. Татаново, п. Перикса, п. Строитель, п. Бокино, п. Покрово-Пригородное, с. Стрельцы, п. Тригуляй, п. Георгиевский

⁴⁹МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ значений основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков населенных пунктов и земель промышленности Тамбовской области// URL: http://ocenka-plus.pro/f/sbornik_zu_tsenoobrazuyushchiye_2017.pdf (подготовлен компанией г. АН «Центр города» (г. Тамбов) (тел. +7 910 758 60 97, конт. лицо Шустов А. А.)

По общему правилу при проведении оценок при определении границ пригородов следует полагаться на следующий рисунок.

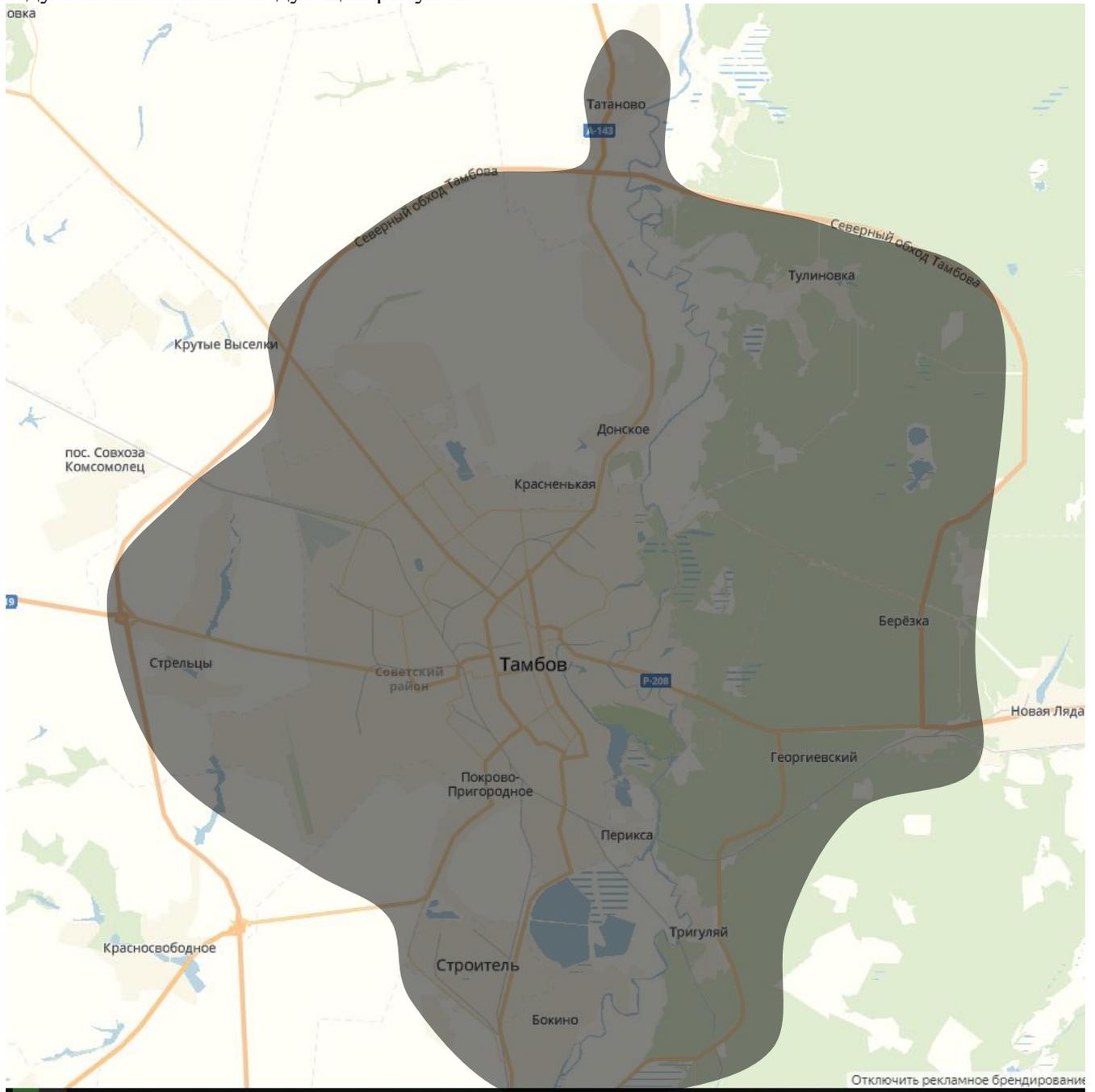


Рис. 6 Граница пригородов Тамбова

При проведении районирования других городов области не было выявлено такой детального районирования. В этой связи при проведении оценки рекомендуется исходить из деления указанных населенных пунктов на центр и окраины.

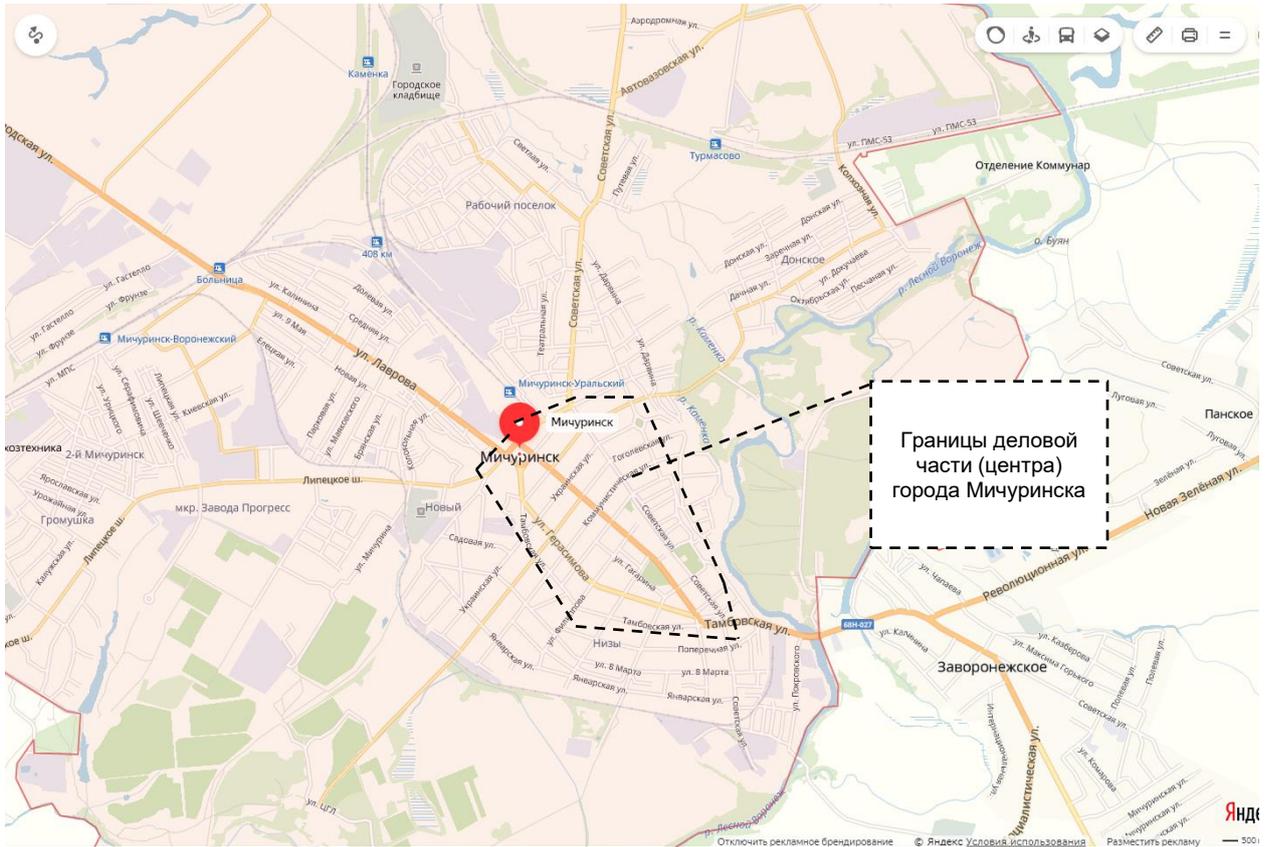


Рис. 7 Экономическое районирование города Мичуринска

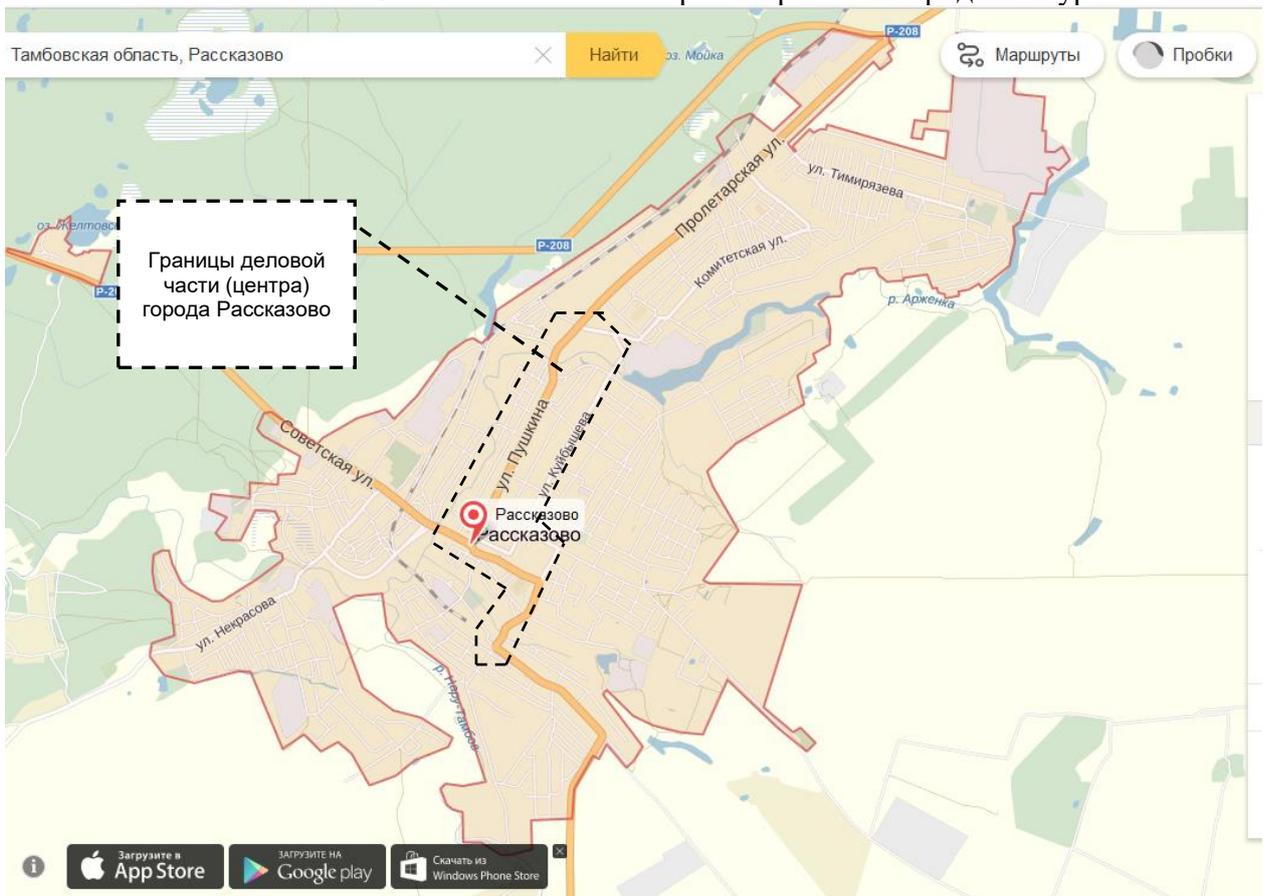


Рис. 8 Экономическое районирование города Рассказово

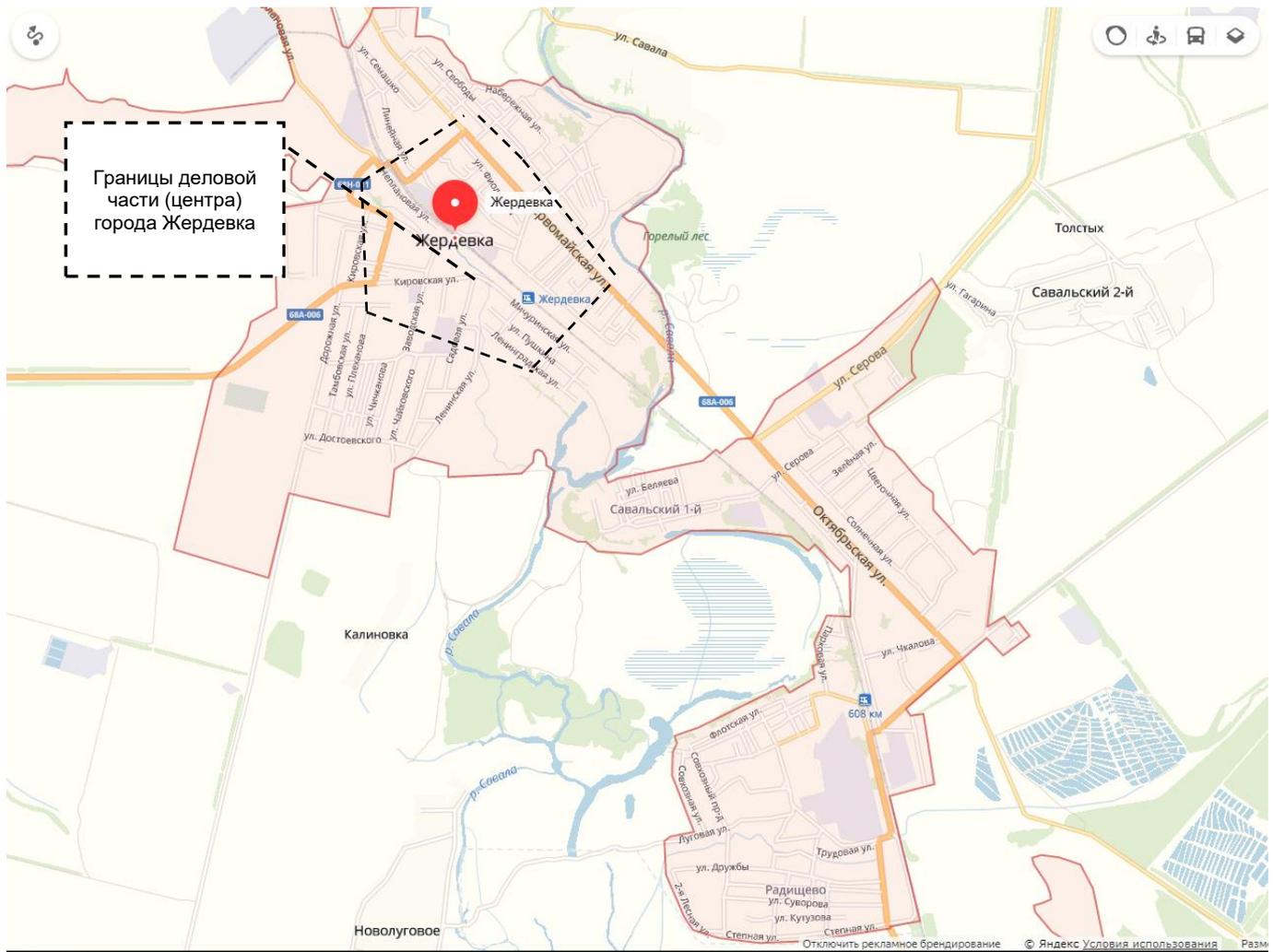


Рис. 9 Экономическое районирование г. Жердевка

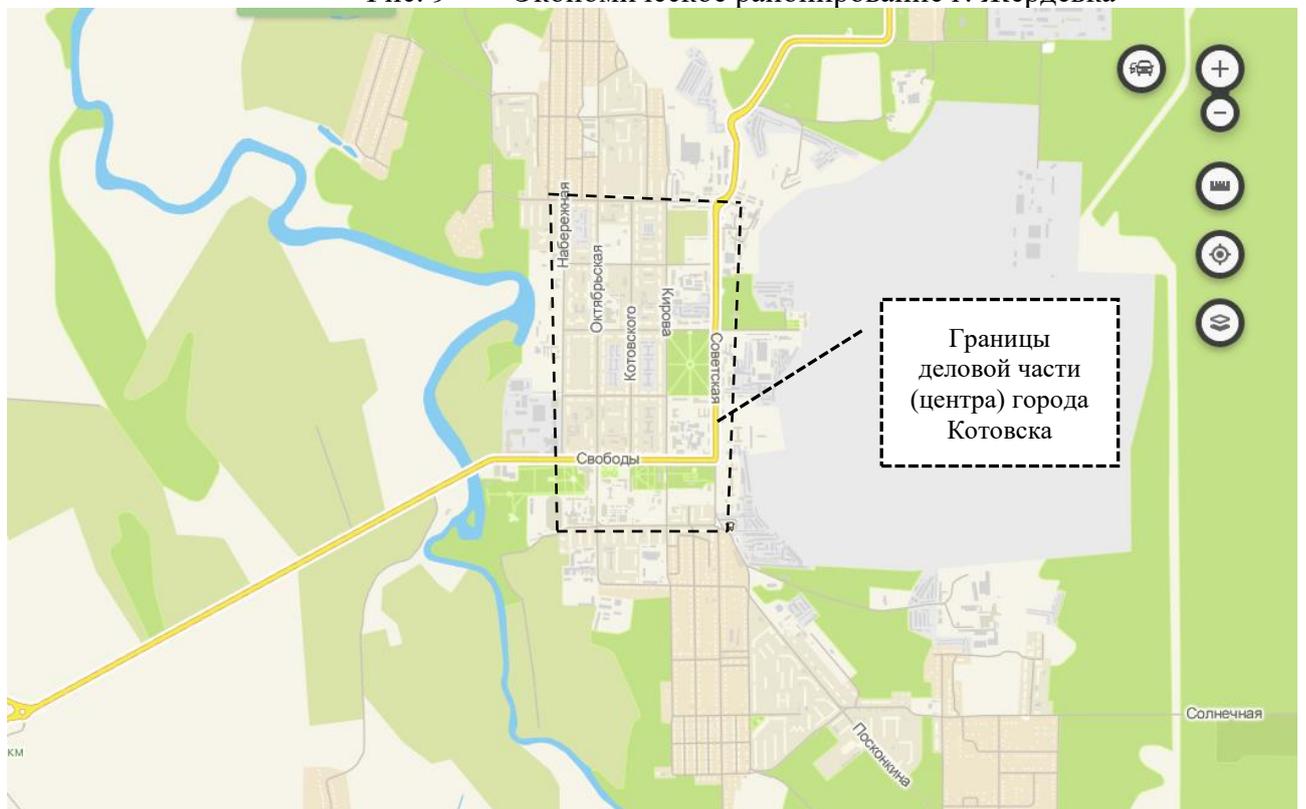


Рис. 10 Экономическое районирование г. Котовска

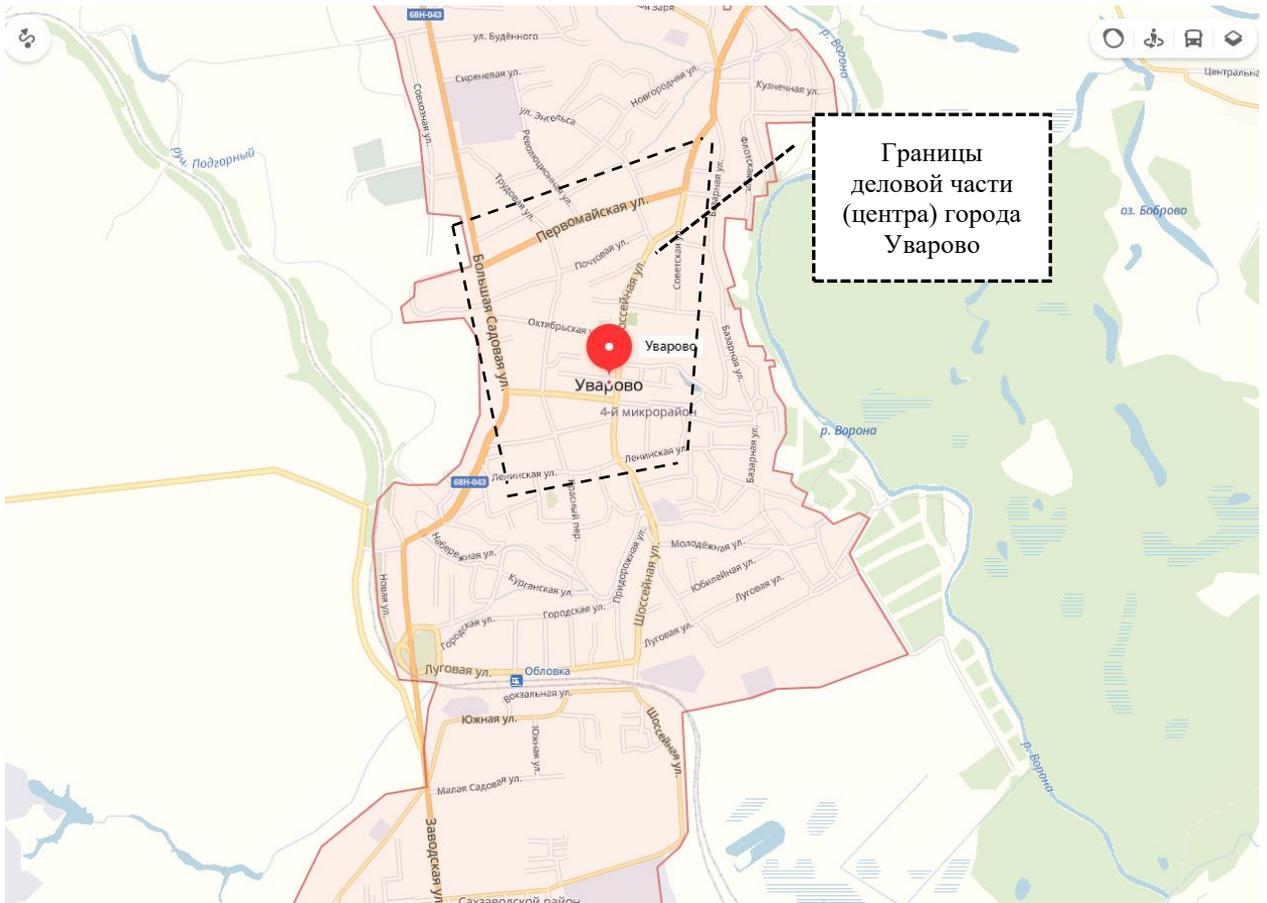


Рис. 11 Экономическое районирование г. Уварово

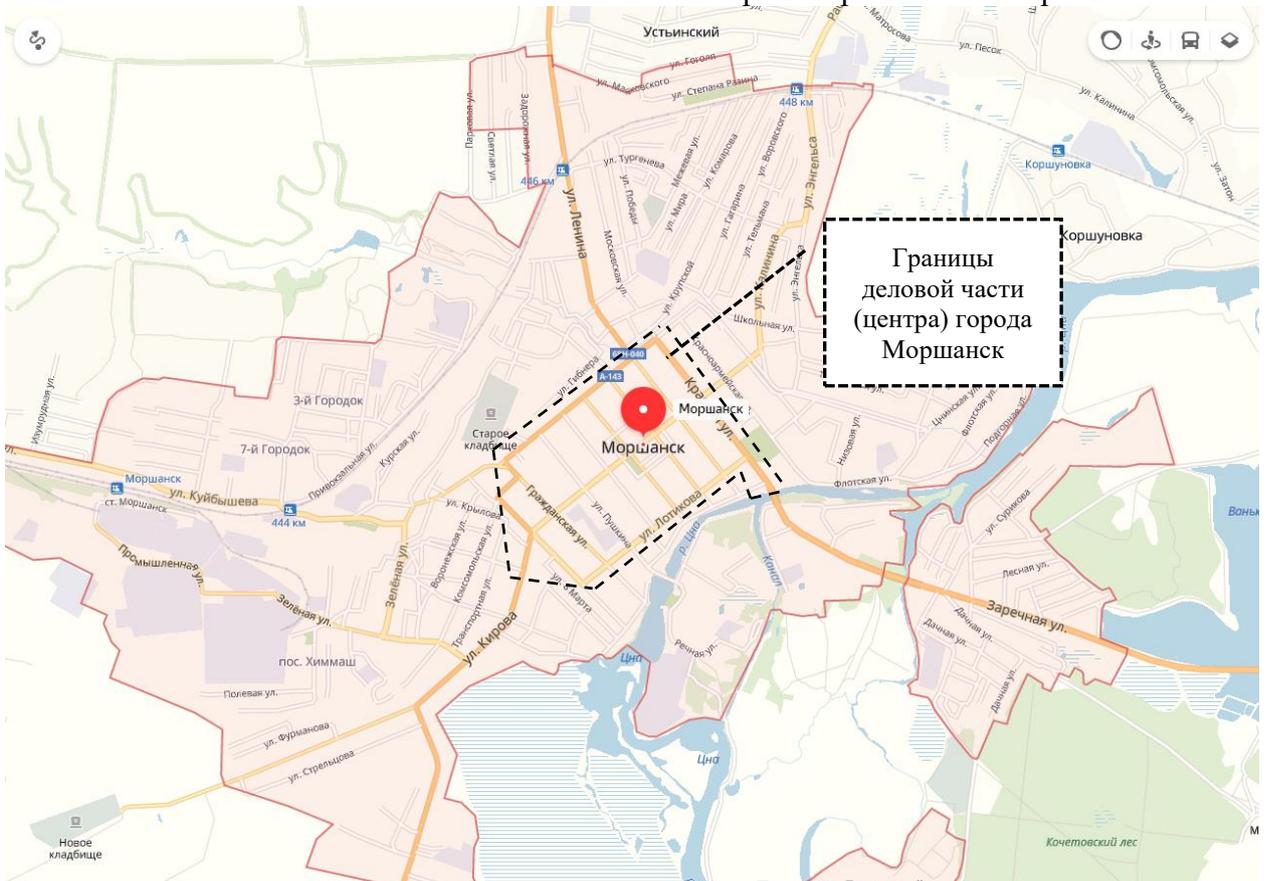


Рис. 12 Экономическое районирование г. Моршанска

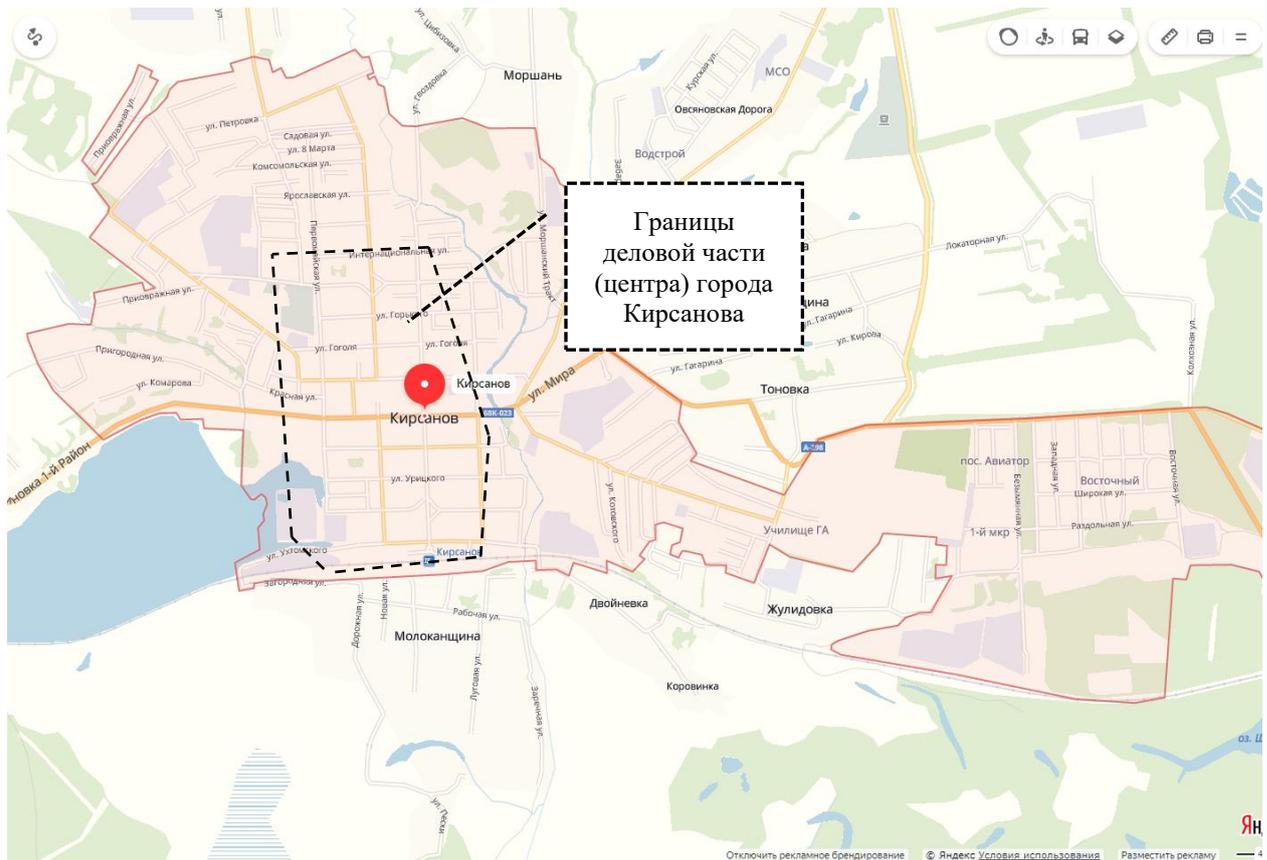


Рис. 13 Экономическое районирование г. Кирсанова

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с приведенной классификацией объект оценки относится к рынку жилья, подсегменту квартир.

Анализ спроса и предложения на рынке, к которому относится объект оценки

Данный раздел подготовлен Оценщиком на основании:

- Краткий анализ рынка жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области за 2019 (http://ocenka-plus.pro/d/679885/d/kommercheskaya_nedvizhimost_2019.pdf);
- Анализ рынка недвижимости в городе. Тамбов, Тамбовская область // RLT 24. URL: <http://www.rlt24.com/prices/tambov>;
- Цены на недвижимость в Тамбове//Росриэлт. URL: <http://www.rosreal.ru/Tambov/cena>;
- Средняя цена за квартиру// Найди дом. URL: <https://naydidom.com/tseny/region-tambovskaya/>

Анализ развития рынка жилья в рамках настоящего отчета включает: анализ общих тенденций, анализ спроса и предложения (ликвидности), анализ ценовой ситуации.

I этап. Общие тенденции. Основу Тамбовского регионального рынка жилой недвижимости составляет локальный рынок города Тамбова (г. с населением ок. 300 тыс. чел). Именно в городе Тамбове формируются основные тенденции и развито новое строительство. Из других локальных рынков можно отметить – г. Мичуринск (г. с населением ок. 90 тыс. чел). В настоящее время тенденции рынка недвижимости определяют следующие черты:

Емкость (объем) рынка. Если сравнить рынки недвижимости 2015-х годов и 2000-х годов, то, безусловно, заметен прогресс. К примеру, объем первичного рынка (ввод жилья) за период вырос почти в 4 раза.

Таблица 21. Динамика ввода площадей жилого сектора в Тамбовской области

Годы	Введено в действие	В процентах к предыдущему году
1980	482,2	144,6
1985	436,4	91,9
1990	448,3	89,6
1995	327,8	114,8
2000	241,1	123,6
2005	350,3	112,6
2010	569,1	101,8
2016	831,8	100,7
2019	922	110,7

Однако объем предложения до сих пор не соответствует потенциальному спросу. Что касается вторичного рынка, по данным RLT 24 объем вторичного рынка жилья г. Тамбова составляет:

Таблица 22. Объем вторичного рынка жилья в Тамбове по состоянию на 06.01.2020 50

Всего продаётся	Общая стоимость	Совокупная площадь
2.2 тыс. квартир	5.6 млрд. руб.	120.4 тыс. м ²

Таблица 23. Структура вторичного рынка жилья (на 06.01.2020)51

Тип квартиры	Процент	Количество	Общая стоимость	Площадь
однокомнатные квартиры	28.8%	620	1.1 млрд. руб.	22.6 тыс. м ²
двухкомнатные квартиры	35.9%	774	2.0 млрд. руб.	41.7 тыс. м ²
трёхкомнатные квартиры	31.8%	684	2.3 млрд. руб.	49.0 тыс. м ²
многокомнатные квартиры	3.5%	75	323.4 млн. руб.	7.14 тыс. м ²

Территориальное деление рынка жилой недвижимости. Безусловно, наиболее развиты рынки крупных и экономически развитых населенных пунктов, что выражается и уровнем цен, и спросом на жилье. Стоит заметить и тот факт, что до 80 % процентов этих площадей строится в городе Тамбове, а стало быть, сложно говорить о комплексном решении жилищной проблемы в области. Для Тамбова характерно следующее в территориальной дифференциации: самые высокие цены на жилье характерны для центра и юга города по сравнению с периферийными районами, в административно-территориальном делении наиболее высокие цены в центре и на юге города Тамбова.

Аренда жилой недвижимости. Аренда жилых помещений в настоящее время имеет второстепенную актуальность, размер арендной платы во многом определяется уровнем доходов населения от других источников. Так, при низких доходах населения размер арендной платы не соответствует сложившимся рыночным ценам на жилые помещения. Кроме того, практически вся сдача в наем является «серой», то есть не оформляется договорами аренды.

Бурное развитие инфраструктуры рынка недвижимости. В настоящее время рынок недвижимости развивается достаточно динамично во многом благодаря наличию большого числа посредников и организаций, осуществляющих консультационные и финансовые услуги. Развитие инфраструктуры делает этот рынок доступным для всех больших слоев населения. В то же время развитие указанной инфраструктуры наиболее характерно для крупных городов (в первую очередь, г. Тамбова и, в меньшей степени, г. Мичуринска). Вместе с тем, по экспертным оценкам, риэлтерская нагрузка достигает 20 и более процентов⁵².

Перевод в нежилой фонд. Распространена практика перевод жилья на первых этажах в нежилой фонд. Надо сказать, в городе Тамбове значительная часть центральных улиц (особенно ул. Советская, ул. Интернациональная) приспособлена под торговые и офисные цели. Подобные тенденции набирают оборот и в других крупных городах (в первую очередь, в Мичуринске, Котовске, в меньшей степени, в Рассказове).

II этап. Анализ спроса и предложения (ликвидности) характеризуется следующими тенденциями:

Динамика спроса и предложения. В настоящее время спрос на жилье превышает предложение, тем самым, создавая дефицит жилья. Ситуация осложняется еще тем, фактом что,

⁵⁰<http://www.rlt24.com/prices/tambov>

⁵¹<http://www.rlt24.com/prices/tambov>

⁵² Краткий анализ рынка жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области за 2019 (http://ocenka-plus.pro/d/679885/d/zhylloe_2019.pdf)

в течении 90-х гг. практически по все стране (за исключением Москвы и С-Петербурга) жилищное строительство было заморожено. Сейчас жилищный фонд достаточно изношен и в основном представлен низкокачественными помещениями («малосемейками», «хрущевками», «брежневками»). И в ближайших прогнозах новые постройки домов не покроют спрос населения на жилье, что обуславливает высокие цены, а также положительную динамику их роста (даже в условиях экономического спада) как на первичном, так и вторичном рынках недвижимости. Девальвация рубля в 2014-2015 гг, а также резкий рост ключевой процентной ставки до 17% в декабре 2014 года, на некоторое время практически остановили ипотечное кредитование. Лишь с начала 2 квартала 2015 г наметилось оживление (в первую очередь, на первичном рынке). Кризис ненадолго остановил развитие ипотеки в РФ и Тамбовской области.

При этом стоит и отметить, что кризис 2008, а также текущий кризис существенно изменил архитектуру рынка. Если в докризисные годы доля Сбербанк России и ВТБ-24 составляла 40% рынка, то в настоящее время их доля выросла до 75-80%.

Неравномерность спроса на недвижимость. Наибольший спрос наблюдается на одно/двух-комнатные квартиры. При этом постепенно идет переход от низкокачественного жилья к улучшенной планировке. В настоящее время на рынке востребованы двухкомнатные квартиры, имеющие следующие решения: кухня не менее 10 кв. м; наличие лоджий (балконов); большой холл с возможностью обустройства в нем встроенных шкафов-купе. В конце 2015 года наибольший рост цен зафиксирован по двухкомнатным квартирам по сравнению с ростом цен на однокомнатные и трехкомнатные.

Инерционность и ликвидность рынка. Рост цен предложения недвижимости может продолжаться полгода - год при снижении соотношения спрос/предложение, и наоборот, цены могут падать такое же время после начала роста спроса. В настоящее время рынок жилой недвижимости является высоколиквидным (особенно в сравнении с рынком нежилой недвижимости). Средние сроки экспозиции по г. Тамбову приведены в таблице ниже. В других городах области (кроме Мичуринска и Котовска) сроки могут превышать в 1,5-2 раза.

Наибольшую ликвидность имеют одно- и двухкомнатные квартиры, общей площадью около 35-65 м². Общий вывод о ликвидности можно сделать на основании Методических рекомендаций Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога, утв. решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011 г.).

Таблица 24. Диапазоны сроков экспозиции и выводы о ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

По оценкам тамбовских риэлторов АН «Центр города»⁵³ средние сроки экспозиции на рынке жилья составляют:

Таблица 25. Сроки экспозиции по различным подсегментам рынка по итогам 2019⁵⁴

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение / усредненный диапазон значений показателя
1	Средний срок экспозиции для типичного объекта недвижимости		
*	Квартиры	месяцев	2-6
*	Жилые дома	месяцев	2-6
*	Земельные участки	месяцев	3-5

III этап. Анализ ценовой ситуации основывается на анализе динамике удельных показателей цены жилья. В качестве удельного показателя (единицы сравнения) на рынке жилья основные участники рынка признают *1 кв. м общей площади*. (земельного участка, жилого дома и квартиры). В настоящее время ценовая ситуация на рынке характеризуется следующими тенденциями:

Рост цен на рынке недвижимости. Оценку динамики роста цена на рынке жилья произведем с использованием исследования АН «Центр города» (г. Тамбов) – Краткого анализа

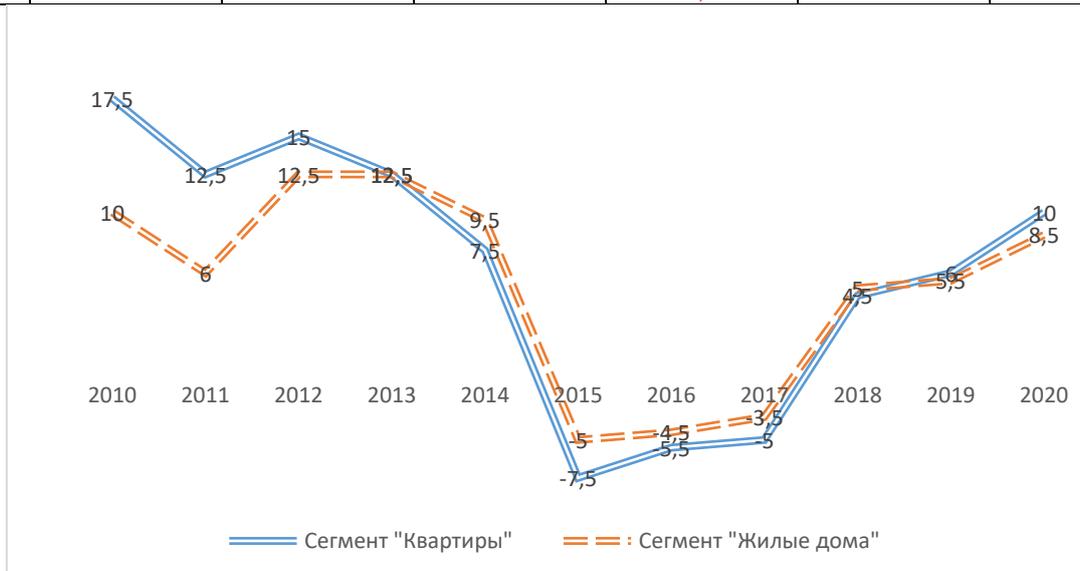
⁵³ Краткий анализ рынка жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области

⁵⁴ Краткий анализ рынка жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области

рынка жилой недвижимости Тамбовской области за 2020. Таблицы и графики⁵⁵. По данным исследования:

Таблица 26. Анализ динамика цен на рынке жилой недвижимости Тамбова⁵⁶

Годы	Среднее	от	до	Среднее	от	до
	Сегмент "Квартиры"			Сегмент "Жилые дома"		
2010	17,5	15	20	10	10	10
2011	12,5	10	15	6	5	7
2012	15	10	20	12,5	10	15
2013	12,5	10	15	12,5	10	15
2014	7,5	5	10	9,5	7	12
2015	-7,5	-5	-10	-5	-3	-7
2016	-5,5	-3	-8	-4,5	-2	-7
2017	-5	-3	-7	-3,5	-2	-5
2018	4,5	2	7	5	2	8
2019	6	4	8	5,5	3	8
2020	10	7	13	8,5	5	12



По другим городам выявить динамику цен не удалось в виду относительно небольшого объема предложений.

Текущий уровень цен. По данным агентства «Центр города» текущий уровень цен можно охарактеризовать следующими цифрами.

Таблица 27. Средние цены по различным сегментам г. Тамбова⁵⁷

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Диапазон цен (от – до)		
			Тамбов	Другие города Тамбовской области	Прочие населенные пункты
1	Удельная цена продажи типичного объекта недвижимости				
*	Квартиры	руб. за 1 кв.м.	25000-100000	15000 - 70000	10000-30000
*	Жилые дома	руб. за 1 кв.м.	20000-70000	15000 - 5000	5000-25000
*	Земельные участки под ИЖС	руб. за 1 кв.м.	700-3500	200 - 1000	100 - 500

Ценовые ориентиры по другим городам и населенным пунктам Тамбовской области можно получить на основе аналитики портала «Найди дом».

⁵⁵Краткий анализ рынка жилой недвижимости Тамбовской области за полугодие 2021 г. Таблицы и графики

⁵⁶Краткий анализ рынка жилой недвижимости Тамбовской области за полугодие 2021 г. Таблицы и графики

⁵⁷ Краткий анализ рынка жилой недвижимости Тамбовской области за полугодие 2021 г. Таблицы и графики

Таблица 28. Средние цены по различным населенным пунктам Тамбовской области⁵⁸

Средняя цена за квартиру

Продажа Аренда

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к августу	Ср.стоимость за м²	Изменение к августу	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Тамбов	5 402 377	-3,24%	64 767	-4,27%	2 556 823	64 506	3 986 013	64 054	5 004 836	59 010
Мичуринск	2 684 587	-2,09%	44 857	-4,2%	1 741 695	47 002	2 761 921	46 119	3 260 575	45 088
Рассказово	1 688 055	6,89%	32 307	13,26%	1 334 150	36 373	1 675 526	32 340	2 269 607	34 186
Моршанск	881 562	3,96%	18 221	-2,1%	649 348	19 929	916 725	19 760	1 262 144	20 121
Котовск	1 850 595	-1,97%	34 995	-3,23%	1 149 368	39 628	1 603 622	34 558	2 094 486	32 845
Кирсанов	1 611 387	-19,74%	24 474	3,9%	701 012	22 526	1 218 924	22 492	2 166 423	29 027
Уварово	1 027 329	-6,75%	20 277	-3,81%	617 544	21 090	898 769	19 470	1 219 290	20 788
Жердевка	1 094 079	-21,21%	22 468	-15,78%	770 895	26 075	1 378 609	28 458	1 338 136	21 874
Инжавино	1 209 516	-4,77%	26 262	-4,84%	1 086 218	29 448	1 050 431	23 623	1 491 899	25 715
Знаменка	1 211 150	-2,14%	27 041	-12,56%	1 144 025	35 096	1 182 387	24 244	1 307 039	21 784
Мордово	665 012	14,81%	12 672	56,43%	643 842	11 923	732 992	16 748	391 789	10 589
Староюрьево	1 089 517	18,77%	12 932	122,63%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	693 329	11 006
Ржакса	295 176	-39,29%	8228	-39,49%	нет данных	нет данных	295 176	8228	нет данных	нет данных
Бондари	480 401	47,76%	10 594	37,37%	398 225	9628	470 492	11 313	574 487	10 840
Пичаево	614 150	46,15%	9449	66,84%	нет данных	нет данных	614 150	9449	нет данных	нет данных
Петровское	792 376	62,06%	20 852	39,96%	нет данных	нет данных	792 376	20 852	нет данных	нет данных
Мучкапский	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Гавриловка Вторая	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Умет	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Токаревка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

⁵⁸ <https://naydidom.com/tseny/region-tambovskaya>

Таблица 29. Средняя арендная плата по различным населенным пунктам Тамбовской области⁵⁹

овская

Средняя цена за квартиру					
Продажа	Аренда				
Город	Ср. стоимость аренды за квартиру	Изменение к августу	Ср. стоимость 1-комн квартиры	Ср. стоимость 2-комн квартиры	Ср. стоимость 3-комн квартиры
Тамбов	26 116	-46,62%	9434	18 248	15 296
Мичуринск	13 854	-20,46%	7495	10 959	12 180
Рассказово	7223	-1,33%	6497	7949	7222
Моршанск	6425	42,54%	6210	6640	нет данных
Котовск	7084	12,83%	5444	6791	9018
Уварово	6406	4,07%	6020	6791	нет данных
Жердевка	5616	39,6%	5062	6170	нет данных
Кирсанов	8450	7,76%	5682	11 218	нет данных
Знаменка	5884	-34,3%	4509	7259	нет данных
Инжавино	5811	-33,47%	5536	6086	нет данных
Токаревка	7039	0%	7039	нет данных	нет данных
Умет	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных
Ржакса	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных
Петровское	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных
Бондари	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных
Мордово	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных
Староюрьево	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных
Мучкапский	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных
Пичаево	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных

⁵⁹ <https://naydidom.com/tseny/region-tambovskaya>

10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

В рамках настоящего раздела проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал – АВИТО — сайт бесплатных объявлений (www.avito.ru),
- Информационный портал – «Домофонд» <http://domofond.ru>.
- Информационный портал – «ЦИАН» <http://zian.ru>.
- Информационный портал – <https://multilisting.su/g>.

Для проведения расчетов *сравнительным подходом* (методом сравнительным продаж) в ходе анализа источников информации оценщику был доступен следующий объем рыночных данных о сопоставимых объектах. При анализе объема рыночных данных оценщик руководствовался п. 19 ФСО №1⁶⁰.

В процессе выбора объекта (-ов) аналогов из сопоставимых для проведения расчетов оценщик руководствовался следующими критериями (правилами отбора):

- соответствие сопоставимых объектов объекту (-ам) оценки по «Местоположению».
- соответствие сопоставимых объектов объекту (-ам) оценки по «Фактору площади».

Таблица 30. Перечень данных, использованных при проведении оценки методом сравнительных продаж в рамках сравнительного подхода с указанием источника их получения

Элементы сравнения/Объекты аналогии	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Рыночная стоимость объектов (цена предложения), руб.	2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Единица сравнения	1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади
Количество единиц сравнения, кв.м.	54,0	38,8	44,0	31,0
Источник информации	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2725171132	https://www.avito.ru/tambov/kvartiry/1-k.kvartira-388m-14et.-215-2891833	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-3991647036	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2439049495
1. Передаваемые имущественные права	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
3. Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4. Условия рынка, в том числе:				
4.1. Возможность торга	да	да	да	да
4.2. Дата состоявшейся или предполагаемой сделки	авг.21	авг.21	авг.21	сен.21
5. Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/сегмент рынка)	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости
6. Расходы, производимые непосредственно после покупки.	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается
7. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Мебель
8. Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
9. Местоположение, в том числе:	г. Тамбов, ул. Карла Маркса, 117	г. Тамбов, ул. Интернациональная, 84	г. Тамбов, ул. Коммунальная, 72	г. Тамбов, ул. Носовская, 10
9.1. Positionирование на карте города	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр
10. Физические характеристики объекта				

⁶⁰ П. 19, ФСО № 1 – «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».

оценки, в т.ч.				
10.1 Свойства земельного участка	не выделен в натуре			
10.2. Состояние объекта капитального строительства (дома)	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
10.3 Соотношение площади земельного участка и площади его застройки	не имеет значения для квартиры			
10.4. Транспортная доступность (общественным транспортом)	Непосредственно у остановки общественного транспорта			
10.5. Этаж/Этажность	1/2	1/4	1/4	2/4
10.6. Преимущественный строительный материал	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
10.7. Инженерное оборудование, в том числе:				
10.7.1. Отопление (центральное/индивидуальное)	индивидуальное	центральное	центральное	центральное
10.7.2. Вентиляция/кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция	приточно-вытяжная вентиляция	приточно-вытяжная вентиляция	приточно-вытяжная вентиляция
10.7.3. Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально			
10.7.4. Газоснабжение	есть	есть	есть	есть
10.7.5. Электроосвещение и электрооборудование	есть	есть	есть	есть
10.8 Тип отделки	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Современный ремонт/Экономичный ремонт	Современный ремонт/Экономичный ремонт
10.10. Характер планировки	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд
10.11. Фактор масштаба, м.кв.	54,0	38,8	44,0	31,0
11. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
12. Количество комнат	3к	1к	2к	1к
Диапазон значений удельной цены, руб., в том числе:				
от, руб.	51 296			
до, руб.	67 742			

Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов и приведены в приложении Б. По возможности подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи, считаем, что использованная информация соответствует положениям п.5 ФСО 3, то есть достоверна и подтверждена⁶¹. Окончательный список объектов аналогов определен в рамках раздела 12.1. «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД».

⁶¹ П. 5 ФСО 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Данный раздел подготовлен Оценщиком на основании:

- Краткий анализ рынка жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области за 2019 (http://ocenka-plus.pro/d/679885/d/kommercheskaya_nedvizhimost_2019.pdf);
- Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦММОО», 2019.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость жилой недвижимости⁶²: По информации риэлторов ООО «Центр города», в типичной сделке основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость жилой недвижимости являются:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
3. Условия продажи;
4. Условия рынка;
5. Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка);
6. Расходы, производимые непосредственно после покупки;
7. Местоположение (часть города, адрес);
8. Физические характеристики.

Дата сделки (время продажи). Любая сделка происходит в конкретных экономических условиях. Вместе с тем, экономическая конъюнктура весьма подвижна. В таких условиях сделка, прошедшая несколько месяцев могла быть реализована в совершенно иных условиях. Наиболее значимым фактором, оказывающим давление на спрос и предложение, является рост цен на рынке недвижимости. Другими словами, данная корректировка должна отражать изменение цен на рынке недвижимости после совершения сделки с объектом аналогом до даты оценки. Эта корректировка рассчитывается из данных годовых темпов роста полученными значениями месячного темпа роста нарастающим итогом с 01.01.2010 года. Значения годовых темпов роста приведена ниже.

Таблица 31. Значения годового роста цен⁶³

Годы	Среднее	от	до	Среднее	от	до
	Сегмент "Квартиры"			Сегмент "Жилые дома"		
2010	17,5	15	20	10	10	10
2011	12,5	10	15	6	5	7
2012	15	10	20	12,5	10	15
2013	12,5	10	15	12,5	10	15
2014	7,5	5	10	9,5	7	12
2015	-7,5	-5	-10	-5	-3	-7
2016	-5,5	-3	-8	-4,5	-2	-7
2017	-5	-3	-7	-3,5	-2	-5
2018	4,5	2	7	5	2	8
2019	6,0	4	8	5,5	3	8

** Сведения о 2020 году установлена как прогнозные и является продлением трендового анализа за 2019г.*

Расчет месячного темпа роста необходимо произведен с учетом механизма сложного процента, по следующей формуле:

$$КРЦ_M = \sqrt[n]{(1 + ТРЦ_Г/100)} \quad (1)$$

⁶² Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области, подготовленного компанией АН «Центр города» (г. Тамбов)

⁶³ Краткий обзор рынка земельных участков Тамбовской области (из состава земель населенных пунктов, земель промышленности и земель сельскохозяйственного назначения) за 2018 год подготовленного компанией на основании договора № 1 от 28.01.2019 г. ООО «Центр города» (г. Тамбов) (тел. +7 910 758 60 97, конт. лицо Шустов А. А.

Где ТРЦг– годовой темп роста цен на рынке недвижимости (в %); n - количество интервалов (в данном случае 12); КРЦм- коэффициент роста цен на рынке недвижимости (в долях).

Получившийся помесечный коэффициент роста цен на рынке недвижимости для каждого подсегмента под офисно-торговую и индустриальную застройку нарастающим итогом приведен в таблице ниже. Значения КРЦм и КРЦм нарастающим итогом приведены на начало каждого месяца.

Таблица 32. Расчет месячного коэффициента роста цен нарастающим итогом

Месяц	КРЦм (квартиры)	КРЦм нарастающим итогом (квартиры)	КРЦм (жилой дом)	КРЦм нарастающим итогом (жилой дом)
01.01.2010		1,0000		1,0000
01.02.2010	1,01353	1,0135	1,00797	1,0080
01.03.2010	1,01353	1,0272	1,00797	1,0160
01.04.2010	1,01353	1,0411	1,00797	1,0241
01.05.2010	1,01353	1,0552	1,00797	1,0323
01.06.2010	1,01353	1,0695	1,00797	1,0405
01.07.2010	1,01353	1,0840	1,00797	1,0488
01.08.2010	1,01353	1,0987	1,00797	1,0572
01.09.2010	1,01353	1,1136	1,00797	1,0656
01.10.2010	1,01353	1,1287	1,00797	1,0741
01.11.2010	1,01353	1,1440	1,00797	1,0827
01.12.2010	1,01353	1,1595	1,00797	1,0913
01.01.2011	1,01353	1,1752	1,00797	1,1000
01.02.2011	1,00986	1,1868	1,00487	1,1054
01.03.2011	1,00986	1,1985	1,00487	1,1108
01.04.2011	1,00986	1,2103	1,00487	1,1162
01.05.2011	1,00986	1,2222	1,00487	1,1216
01.06.2011	1,00986	1,2343	1,00487	1,1271
01.07.2011	1,00986	1,2465	1,00487	1,1326
01.08.2011	1,00986	1,2588	1,00487	1,1381
01.09.2011	1,00986	1,2712	1,00487	1,1436
01.10.2011	1,00986	1,2837	1,00487	1,1492
01.11.2011	1,00986	1,2964	1,00487	1,1548
01.12.2011	1,00986	1,3092	1,00487	1,1604
01.01.2012	1,00986	1,3221	1,00487	1,1661
01.02.2012	1,01171	1,3376	1,00986	1,1776
01.03.2012	1,01171	1,3533	1,00986	1,1892
01.04.2012	1,01171	1,3691	1,00986	1,2009
01.05.2012	1,01171	1,3851	1,00986	1,2127
01.06.2012	1,01171	1,4013	1,00986	1,2247
01.07.2012	1,01171	1,4177	1,00986	1,2368
01.08.2012	1,01171	1,4343	1,00986	1,2490
01.09.2012	1,01171	1,4511	1,00986	1,2613
01.10.2012	1,01171	1,4681	1,00986	1,2737
01.11.2012	1,01171	1,4853	1,00986	1,2863
01.12.2012	1,01171	1,5027	1,00986	1,2990
01.01.2013	1,01171	1,5203	1,00986	1,3118
01.02.2013	1,00986	1,5353	1,00986	1,3247
01.03.2013	1,00986	1,5504	1,00986	1,3378
01.04.2013	1,00986	1,5657	1,00986	1,3510
01.05.2013	1,00986	1,5811	1,00986	1,3643
01.06.2013	1,00986	1,5967	1,00986	1,3778
01.07.2013	1,00986	1,6124	1,00986	1,3914
01.08.2013	1,00986	1,6283	1,00986	1,4051
01.09.2013	1,00986	1,6444	1,00986	1,4190
01.10.2013	1,00986	1,6606	1,00986	1,4330
01.11.2013	1,00986	1,6770	1,00986	1,4471
01.12.2013	1,00986	1,6935	1,00986	1,4614
01.01.2014	1,00986	1,7102	1,00986	1,4758
01.02.2014	1,00604	1,7205	1,00759	1,4870
01.03.2014	1,00604	1,7309	1,00759	1,4983
01.04.2014	1,00604	1,7414	1,00759	1,5097
01.05.2014	1,00604	1,7519	1,00759	1,5212
01.06.2014	1,00604	1,7625	1,00759	1,5327
01.07.2014	1,00604	1,7731	1,00759	1,5443
01.08.2014	1,00604	1,7838	1,00759	1,5560
01.09.2014	1,00604	1,7946	1,00759	1,5678
01.10.2014	1,00604	1,8054	1,00759	1,5797
01.11.2014	1,00604	1,8163	1,00759	1,5917

01.12.2014	1,00604	1,8273	1,00759	1,6038
01.01.2015	1,00604	1,8383	1,00759	1,6160
01.02.2015	0,99352	1,8264	0,99573	1,6091
01.03.2015	0,99352	1,8146	0,99573	1,6022
01.04.2015	0,99352	1,8028	0,99573	1,5954
01.05.2015	0,99352	1,7911	0,99573	1,5886
01.06.2015	0,99352	1,7795	0,99573	1,5818
01.07.2015	0,99352	1,7680	0,99573	1,5750
01.08.2015	0,99352	1,7565	0,99573	1,5683
01.09.2015	0,99352	1,7451	0,99573	1,5616
01.10.2015	0,99352	1,7338	0,99573	1,5549
01.11.2015	0,99352	1,7226	0,99573	1,5483
01.12.2015	0,99352	1,7114	0,99573	1,5417
01.01.2016	0,99352	1,7003	0,99573	1,5351
01.02.2016	0,99530	1,6923	0,99617	1,5292
01.03.2016	0,99530	1,6843	0,99617	1,5233
01.04.2016	0,99530	1,6764	0,99617	1,5175
01.05.2016	0,99530	1,6685	0,99617	1,5117
01.06.2016	0,99530	1,6607	0,99617	1,5059
01.07.2016	0,99530	1,6529	0,99617	1,5001
01.08.2016	0,99530	1,6451	0,99617	1,4944
01.09.2016	0,99530	1,6374	0,99617	1,4887
01.10.2016	0,99530	1,6297	0,99617	1,4830
01.11.2016	0,99530	1,6220	0,99617	1,4773
01.12.2016	0,99530	1,6144	0,99617	1,4716
01.01.2017	0,99530	1,6068	0,99617	1,4660
01.02.2017	0,99573	1,5999	0,99704	1,4617
01.03.2017	0,99573	1,5931	0,99704	1,4574
01.04.2017	0,99573	1,5863	0,99704	1,4531
01.05.2017	0,99573	1,5795	0,99704	1,4488
01.06.2017	0,99573	1,5728	0,99704	1,4445
01.07.2017	0,99573	1,5661	0,99704	1,4402
01.08.2017	0,99573	1,5594	0,99704	1,4359
01.09.2017	0,99573	1,5527	0,99704	1,4316
01.10.2017	0,99573	1,5461	0,99704	1,4274
01.11.2017	0,99573	1,5395	0,99704	1,4232
01.12.2017	0,99573	1,5329	0,99704	1,4190
01.01.2018	0,99573	1,5264	0,99704	1,4148
01.02.2018	1,00367	1,5320	1,00407	1,4206
01.03.2018	1,00367	1,5376	1,00407	1,4264
01.04.2018	1,00367	1,5432	1,00407	1,4322
01.05.2018	1,00367	1,5489	1,00407	1,4380
01.06.2018	1,00367	1,5546	1,00407	1,4439
01.07.2018	1,00367	1,5603	1,00407	1,4498
01.08.2018	1,00367	1,5660	1,00407	1,4557
01.09.2018	1,00367	1,5717	1,00407	1,4616
01.10.2018	1,00367	1,5775	1,00407	1,4675
01.11.2018	1,00367	1,5833	1,00407	1,4735
01.12.2018	1,00367	1,5891	1,00407	1,4795
01.01.2019	1,00367	1,5949	1,00407	1,4855
01.02.2019	1,00487	1,6027	1,00447	1,4921
01.03.2019	1,00487	1,6105	1,00447	1,4988
01.04.2019	1,00487	1,6183	1,00447	1,5055
01.05.2019	1,00487	1,6262	1,00447	1,5122
01.06.2019	1,00487	1,6341	1,00447	1,5190
01.07.2019	1,00487	1,6421	1,00447	1,5258
01.08.2019	1,00487	1,6501	1,00447	1,5326
01.09.2019	1,00487	1,6581	1,00447	1,5395
01.10.2019	1,00487	1,6662	1,00447	1,5464
01.11.2019	1,00487	1,6743	1,00447	1,5533
01.12.2019	1,00487	1,6825	1,00447	1,5602
01.01.2020	1,00487	1,6907	1,00447	1,5672
01.02.2020	1,00797	1,7042	1,00682	1,5779
01.03.2020	1,00797	1,7178	1,00682	1,5887
01.04.2020	1,00797	1,7315	1,00682	1,5995
01.05.2020	1,00797	1,7453	1,00682	1,6104
01.06.2020	1,00797	1,7592	1,00682	1,6214
01.07.2020	1,00797	1,7732	1,00682	1,6325
01.08.2020	1,00797	1,7873	1,00682	1,6436
01.09.2020	1,00797	1,8015	1,00682	1,6548
01.10.2020	1,00797	1,8159	1,00682	1,6661
01.11.2020	1,00797	1,8304	1,00682	1,6775
01.12.2020	1,00797	1,8450	1,00682	1,6889
01.01.2021	1,00797	1,8597	1,00682	1,7004
01.02.2021	1,00797	1,8745	1,00682	1,7120

01.03.2021	1,00797	1,8894	1,00682	1,7237
01.04.2021	1,00797	1,9045	1,00682	1,7355
01.05.2021	1,00797	1,9197	1,00682	1,7473
01.06.2021	1,00797	1,9350	1,00682	1,7592
01.07.2021	1,00797	1,9504	1,00682	1,7712
01.08.2021	1,00797	1,9659	1,00682	1,7833
01.09.2021	1,00797	1,9816	1,00682	1,7955

Возможность торга: Торг является одним из тех условий, который позволяет повысить ликвидность рынка недвижимости в целом и отдельных объектов в частности. Диапазон скидок на торг довольно обширен. К примеру, по данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦМИИОО», 2019* диапазон скидки на торг по разным классам объектов составляет (выражено в стоимостных коэффициентах):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	3,9%	9,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	3,0%	8,1%
3. Массовое современное жилье	4,8%	2,3%	7,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	3,0%	8,6%

Рис. 14 Диапазон значения ценообразующего фактора - скидки на торг

Местоположение: Данный ценообразующий фактор весьма уникален и зависит от района расположения объекта недвижимости. К примеру, объект недвижимости, расположенный в центре города (при идентичных других факторах) может стоить существенно дороже, чем на окраине города или пригороде. Наиболее значимым данный ценообразующий фактор в отношении земель, используемых под размещение офисно-торговой недвижимости.

В рамках экономического деления города Тамбова были выделены следующие категории:

- Центр города Тамбова;
- Юг города Тамбова;
- Запад города Тамбова;
- Север города Тамбова;
- Восток города Тамбова;
- Район МЖК/Пехотка города Тамбова;
- Пос. Радужный/пос. Северный города Тамбова;
- Пригороды города Тамбова (населенные пункты Тамбовского района, являющиеся спутниками города Тамбова, такие как п. Покрово-Пригородный, п. Крутые выселки, д. Красенькая, с. Донское, п. Перикса, п. Строитель и т.п.).

Таблица 33. Диапазон значений ценообразующего фактора - коэффициентов на местоположение в г. Тамбове⁶⁴

Наименование		Тамбов, Центр	Тамбов, Юг	Тамбов, Запад	Тамбов, Север	Тамбов, Восток	Тамбов, (МЖК/ Пехотка)	Тамбов, (Радужный/ Северный)	Пригороды Тамбова
		Отношение средних цен соответствующих районов г. Тамбова к средним ценам центра г. Тамбова	от	1,000	0,960	0,830	0,900	0,810	0,800
до	1,000		0,850	0,760	0,810	0,750	0,700	0,700	0,610
среднее	1,000		0,905	0,795	0,855	0,780	0,750	0,74	0,645

При отнесении к тому или иному району, кроме карты следует также руководствоваться описанием ключевых пограничных улиц.

⁶⁴Исследование ООО «Центр города». Анализ влияния местоположения на стоимость земельных участков и коммерческой недвижимости за 2020 год, подготовленного компанией на основании договора № б/н от 26.01.2021 г. ООО «Центр города» (г. Тамбов) (тел. +7 910 758 60 97, конт. лицо Шустов А. А.) URL: http://ocenka-plus.pro/f/analiz_mestopolozheniya_2021.pdf

Таблица 34. Ключевые пограничные улицы⁶⁵

Экономические районы	Ключевые пограничные улицы
· Центр города Тамбова;	Лермонтовская, Набережная, Бориса Васильева, Пролетарская, Октябрьская, Железнодорожная
· Юг города Тамбова;	Лермонтовская, Южная, Клубная, путепровод
· Запад города Тамбова;	Лермонтовская, Елецкая, Октябрьская, Пролетарская, Заводская, Степная, Мичуринская, Магистральная
· Север города Тамбова;	Мичуринская, Пролетарская, Советская, бул. Энтузиастов, Рылеева, Свободная
· Восток города Тамбова;	Урожайная, Советская, Бориса Васильева, Набережная
· Район МЖК/Пехотка города Тамбова;	Аграрная, Южная, Клубная, Андреевская, путепровод
· Пос. Радужный/пос. Северный города Тамбова;	Мичуринская, Свободная, Магистральная
· Пригороды города Тамбова (населенные пункты Тамбовского района, являющиеся спутниками города Тамбова, такие как п. Покрово-Пригородный, п. Крутые выселки, д. Красненькая, с. Донское, п. Перикса, п. Строитель и т.п.).	д. Крутые выселки, д. Красненькая, с. Донское, с. Татаново, п. Перикса, п. Строитель, п. Бокино, п. Покрово-Пригородное, с. Стрельцы, п. Тригуляй, п. Георгиевский

По общему правилу при проведении оценок при определении границ пригородов следует полагаться на следующий рисунок.

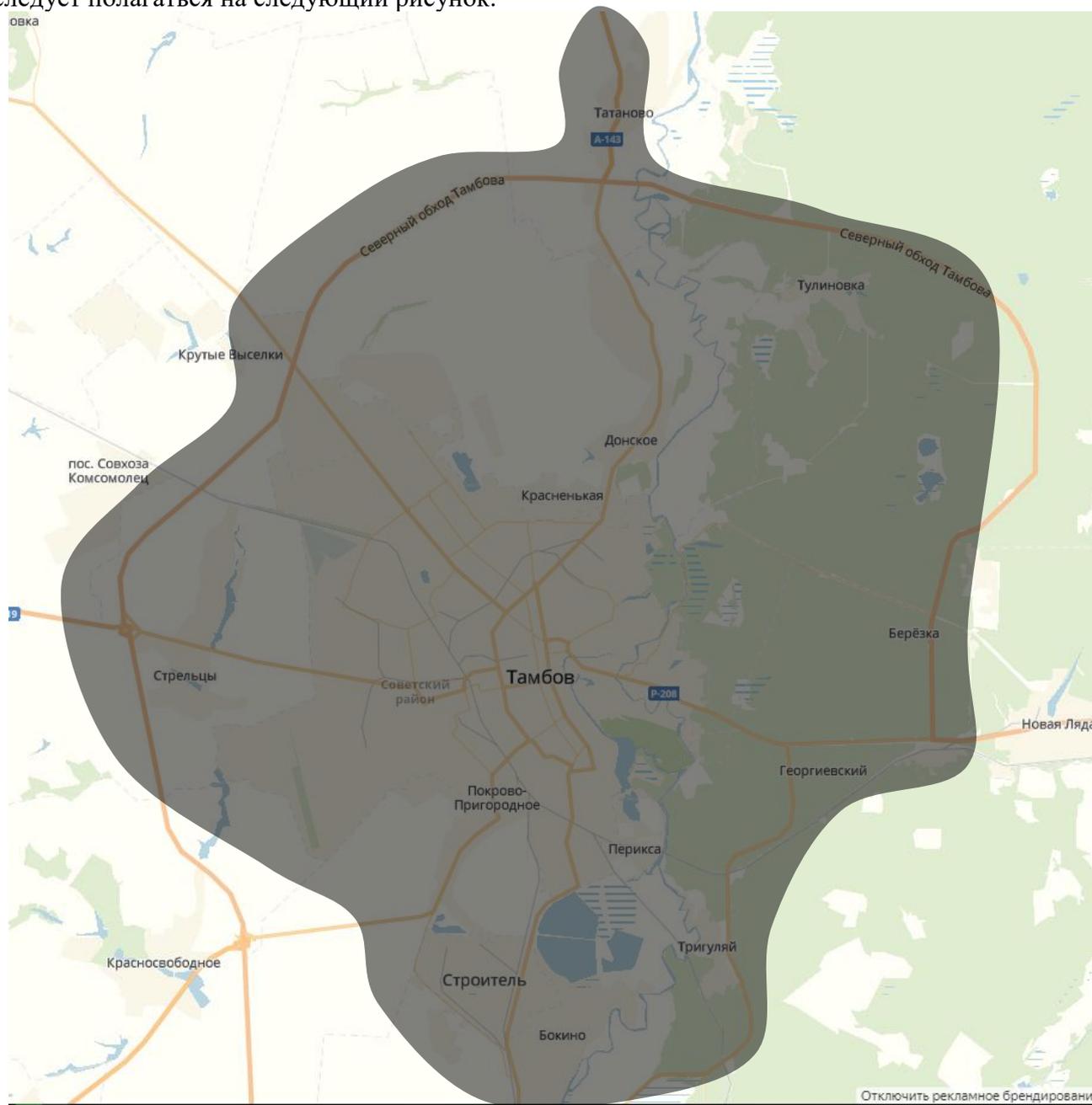


Рис. 15 Граница пригородов Тамбова

⁶⁵Исследование ООО «Центр города». Анализ влияния местоположения на стоимость земельных участков и коммерческой недвижимости за 2020 год, подготовленного компанией на основании договора № б/н от 26.01.2021 г. ООО «Центр города» (г. Тамбов) (тел. +7 910 758 60 97, конт. лицо Шустов А. А.) URL: http://ocenka-plus.pro/f/analiz_mestopolozheniya_2021.pdf

При проведении районирования других городов области не было выявлено такой детального районирования. В этой связи при проведении оценки рекомендуется исходить из деления указанных населенных пунктов на центр и окраины.

Таблица 35. Диапазон значений ценообразующего фактора - коэффициентов на местоположение городов Тамбовской области относительно областного центра⁶⁶

Наименование	Города области									Прочие районные центры	Прочие населенные пункты
	Тамбов	Мичуринск	Моршанск	Рассказово	Кирсанов	Уварово	Котовск	Жердевка			
Отношение средних цен соответствующих районов населенных пунктов к средним ценам центра г. Тамбова	центр	1	0,610	0,410	0,44	0,390	0,350	0,450	0,410	0,210*	0,160*
	окраина	1	0,520	0,320	0,374	0,320	0,300	0,380	0,350		
	среднее	1	0,565	0,365	0,407	0,355	0,325	0,415	0,380		

Вместе с тем, в отдельных сделках цены могут выходить за указанные диапазоны.

*В отношении прочих районных центров и прочих населенных пунктов невозможно выделить центр и окраину соответствующего населенного пункта.

Состояние объекта капитального строительства (дома). Данный фактор описывает физическое состояние дома, в котором расположена квартира. По данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦМИИОО», 2019* диапазон значений этого ценообразующего фактора (выражено в стоимостных коэффициентах) составляет:

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог			
	хорошее	удовл.	неудовл.	
объект оценки	хорошее	1,00	1,16	1,45
	удовл.	0,86	1,00	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	1,00

Рис. 16 Диапазон значения ценообразующего фактора - состояние объекта капитального строительства (дома)

Транспортная доступность (общественным транспортом). Данный фактор описывает удобство расположения квартиры относительно остановки общественного транспорта. По данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦМИИОО», 2019* диапазон значений этого ценообразующего фактора (выражено в стоимостных коэффициентах) составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,08	1,04	1,13

Рис. 17 Диапазон значения ценообразующего фактора – транспортная доступность

Преимущественный строительный материал. Данный фактор определяется качество постройки жилого дома. Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на*

⁶⁶МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ значений основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков населенных пунктов и земель промышленности Тамбовской области// URL: http://ocenka-plus.pro/f/sbornik_zu_tsenoobrazuyushchiye_2017.pdf (подготовлен компанией г. АН «Центр города» (г. Тамбов) (тел. +7 910 758 60 97, конт. лицо Шустов А. А.)

основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦММОО», 2019 величина корректировки на этаж находится в диапазоне:

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Таблица 53

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог				
		кирпичные стены	деревянные стены	шлакоблочные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,43	1,18	1,08	1,04
	деревянные стены	0,70	1,00	0,82	0,75	0,73
	шлакоблочные стены	0,85	1,21	1,00	0,91	0,89
	панельные/блочные стены	0,93	1,33	1,09	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,37	1,13	1,03	1,00

Рис. 18 Диапазон значения ценообразующего фактора – Преимущественный строительный материал

Кроме того, по данным исследованиям АН «Центр города» (г. Тамбов) - Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области – отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными (щитовыми) стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами составляет – 0,82.

Инженерное оборудование. Данный фактор отражает коммунальную обеспеченность квартиры. Он включает ряд коммунальных систем.

Отопление (центральное/индивидуальное). По данным исследованиям АН «Центр города» (г. Тамбов) - Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области⁶⁷:

Таблица 36. Диапазон значения ценообразующего фактора – отопление

Тип отопления	Стоимостной коэффициент
Центральное	1
Индивидуальное	1,05

Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦММОО», 2019* величина корректировки индивидуальное отопление находится в диапазоне:

⁶⁷ Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области, подготовленного компанией АН «Центр города» (г. Тамбов)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры с автономным отоплением к удельной цене такой же квартиры с центральным отоплением	0,94	0,93	0,95

Рис. 19 Диапазон значения ценообразующего фактора – Наличие отопления

Для целей настоящей оценки корректировка рассчитывается в соответствии *Справочником оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦМИИОО», 2019.*

Водопровод и канализация. По данным исследованиям АН «Центр города» (г. Тамбов) - Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области⁶⁸:

Таблица 37. Диапазон значения ценообразующего фактора – водопровод и канализация

Тип водоснабжения	Стоимостной коэффициент
централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизованно	1
централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально	1,01

Вентиляция/кондиционирование. По данным исследованиям АН «Центр города» (г. Тамбов) - Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области⁶⁹:

Таблица 38. Диапазон значения ценообразующего фактора – вентиляция

Тип вентиляции	Стоимостной коэффициент
приточно-вытяжная вентиляция	1
кондиционирование	1,02

Газоснабжение. По данным исследованиям АН «Центр города» (г. Тамбов) - Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области⁷⁰:

Таблица 39. Диапазон значения ценообразующего фактора – газоснабжение

Наличие/отсутствие газоснабжения	Стоимостной коэффициент
есть	1,03
отс.	1

Электроосвещение и электрооборудование. По данным исследованиям АН «Центр города» (г. Тамбов) - Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области⁷¹ - не было выявлено ни одного объявления о продаже квартир не обеспеченных электроснабжением.

Тип отделки. Данный фактор определяется качество отделки квартиры. Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦМИИОО», 2019:*

⁶⁸ Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области, подготовленного компанией АН «Центр города» (г. Тамбов)

⁶⁹ Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области, подготовленного компанией АН «Центр города» (г. Тамбов)

⁷⁰ Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области, подготовленного компанией АН «Центр города» (г. Тамбов)

⁷¹ Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области, подготовленного компанией АН «Центр города» (г. Тамбов)

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Рис. 20 Диапазон значения ценообразующего фактора – тип отделки

Без отделки - это начальный уровень отделки квартир. В неё входят только входная дверь, стеклопакеты на окнах и наличие цементно-песчаной стяжки на полу.

Современный ремонт – в данном случае используются более качественные отделочные материалы, возможна замена окон и дверей. В квартирах виниловые, флизелиновые обои, декоративная штукатурка, ламинат, керамическая плитка, потолок - бесшовные натяжные или подвесные потолки.

Комфортный – технологически это самый сложный уровень с использованием высококачественных дорогих материалов.

Элитный – зачастую привлекается дизайнер. Этот вид ремонта применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля. Дорогая отделка входных групп (керамогранит, дизайнерские светильники, отделка натуральным камнем); отделка полов дорогой плиткой (с добавлением натурального камня, мозаичная плитка), паркетной доской (паркетом) или натуральным камнем, отделка стен – тканевые (шелковые) обои, обои с добавлением натуральных материалов, обои с акриловым покрытием, мозаика. Обязательное наличие дорогой системы кондиционирования или климат-контроля.

Характер планировки. Характер планировки отражает качество жилья. По данным исследованиям АН «Центр города» (г. Тамбов) - Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области⁷²:

Таблица 40. Диапазон значения ценообразующего фактора – характер планировки

Характер планировки	Стоимостной коэффициент
Старый фонд	1
Массовое жилье советской постройки	1,05
Массовое современное жилье	1,2
Жилье повышенной комфортности	1,5

Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время. Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к

⁷²Диапазон значений отдельных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости г. Тамбова и Тамбовской области, подготовленного компанией АН «Центр города»

промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.

Хрущёвки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в Хрущёвках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа — это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960- 70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня совмещённый санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкапами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты изолированные. Высота потолка 2,5 м.

Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке

могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дом современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиру начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м. двухкомнатных - от 80 кв.м., трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м.

Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами — это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имел идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

Этаж расположения (этаж/этажность). Этаж расположения помещения играет важное значение, особенно при ценообразовании жилой недвижимости. Согласно данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦМИИОО», 2019* величина корректировки на этаж находится в диапазоне:

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Рис. 21 Диапазон значения ценообразующего фактора – этаж расположения

Количество (жилых) комнат. С увеличением количества жилых комнат удельный показатель стоимости падает. Данный факт связан не только и не столько с действием фактора масштаба, сколько падением удобства в добавлении каждой последующей жилой комнаты. По данным *Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Издание под ред. Л. А. Лейфера, Нижний Новгород: ООО «ПЦМИИОО», 2019* влияние следующее:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены трехкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,90	0,89	0,91

Рис. 22 Диапазон значения ценообразующего фактора – количество комнат

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии ФСО 7 (п. 12) «анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости». П. 13 определяет: «наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Более подробно процедура анализа НЭИ описана в действующих международных стандартах оценки. В частности, пункт 35 Принципов оценки МСО гласит, что определение наиболее эффективного использования предусматривает анализ следующего:

«(а) при рассмотрении того, является ли то или иное использование возможным, следует обращать внимание на то, какие виды использования представляются разумными с позиции участников рынка;

(b) при проверке условия юридической допустимости необходимо учитывать любые юридические ограничения на использование актива, например, выделенное зонирование территории;

(с) условие финансовой реализуемости предполагает рассмотрение любых имеющихся физически возможных и юридически допустимых альтернативных видов использований актива, которые способны принести достаточную отдачу типичному участнику рынка, превышающую отдачу в существующем использовании, с учетом затрат на переход к такому использованию».

Таким образом, алгоритм анализа НЭИ подразумевает следующую последовательность шагов:

- проверка вариантов на физическую возможность и разумную обоснованность;
- юридическую допустимость;
- финансовую целесообразность.

Алгоритм указывает, что анализ на каждом последующем этапе рассматриваются только те варианты, которые остались на предыдущем.

При анализе юридической допустимости оценщик руководствуется нормами гражданского, земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

При этом для любой недвижимости может существовать НЭИ земельного участка как свободного и отличное от него НЭИ собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

Исходя из этого, целесообразно анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- сначала, анализ участка земли как условно свободного;
- затем, анализ земли с имеющегося улучшениями.

Использование участка земли как условно свободного. П. 17 ФСО №7 предписывает, чтобы «анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других его частей». Учитывая тот факт, что объект оценки является помещением в многоэтажном жилом доме, то вариант использования участка как незастроенного в рамках настоящего отчета не рассматривается, поскольку снос многоэтажного жилого дома в интересах одной из квартир невозможен.

Использование земельного участка с улучшениями. Учитывая цели оценки, детально данный раздел анализа НЭИ не рассматривается. Оценка указанных объектов осуществляется с учетом положений раздела 12.

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

На основании договора возмездного оказания оценочных услуг (дата и номер см. раздел 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ), а также в соответствии с федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в рамках настоящего отчета определению подлежат рыночная стоимости.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки: как внутренних (рассмотренных в рамках главы «9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»), так и внешних (рассмотренных в рамках главы «10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ»). При определении рыночной стоимости недвижимости необходимо рассмотреть различные варианты использования. При этом рыночная стоимость определяется для варианта наилучшего и наиболее эффективного использования («11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»).

Стоимость объекта оценки в соответствии федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», определяется следующими подходами:

- затратным подходом;
- сравнительным подходом;
- доходным подходом.

П. 8и ФСО 3 предписывает: «в отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты» Конкретные методы оценки в рамках данных подходов согласно ст. 14 федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» Оценщик определяет самостоятельно.

На заключительном этапе результаты, полученные с использованием трех подходов обобщаются и согласуются, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

В соответствии с Постановлением главы администрации города Тамбова от 26.12.2008 N 10266 жилой дом, к котором размещаются объекты оценки, признан аварийным.

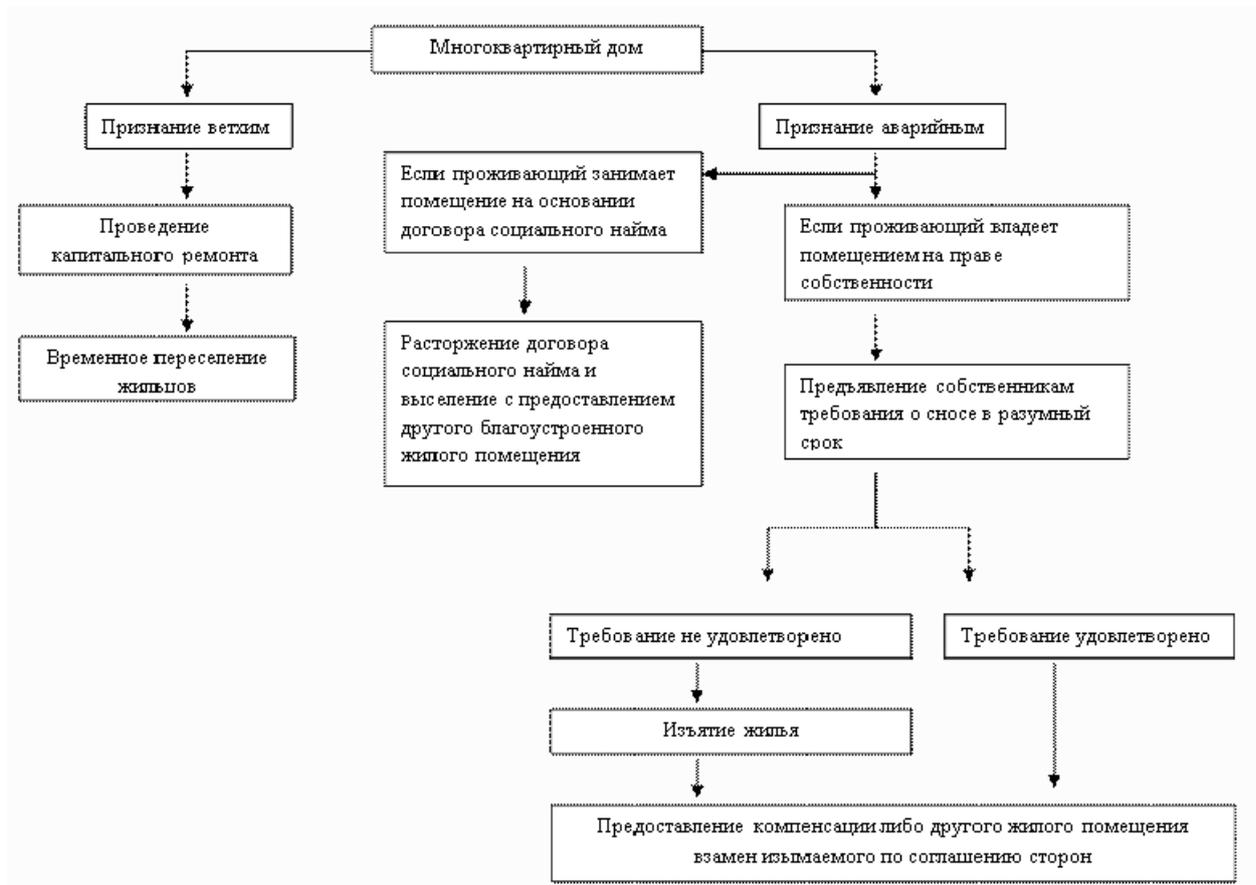


Рис. 24 Схема изъятия жилого помещения

Жилищный кодекс устанавливает последствия признания жилья аварийным. П. 10 Статьи 32 ЖК РФ устанавливает: «признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию».

В случае изъятия статья 32 ЖК РФ допускает два варианта:

- выплата возмещения за изымаемое имущество и компенсация всех убытков, связанных с изъятием;
- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

При этом выбор остается за собственником изымаемого жилья.

П. 7 статьи 32 ЖК РФ устанавливает, что в размер возмещения за изымаемое жилье включается:

- рыночная стоимость жилого помещения,
- рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество,
- а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с:

- изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения),
- переездом,
- поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него,
- оформлением права собственности на другое жилое помещение,
- досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Напомним, ч. 3 ст. 35 Конституции РФ «принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения».

Действительно, на отношения, возникающие в связи с признанием дома аварийны, распространяются нормы, регулирующие отношения по поводу изъятия жилого помещения вследствие изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Однако, в данном случае выкупная цена аварийного жилого помещения не может определяться, как рыночная стоимость жилого помещения в его реальном неудовлетворительном состоянии с учетом аварийности данного жилого помещения. Поскольку дом признан аварийным, то определение выкупной цены жилого помещения как рыночной стоимости с учетом аварийности жилого помещения влечет очевидное нарушение принципа обеспечения жилищных прав гражданина и принципа равноценного возмещения за изымаемое имущество.

Действительно, в соответствии со ст. 3 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства». Однако же в данном случае оценивается объект, который не может быть отчужден на рынке жилья с сохранением назначения этого объекта, как жилого.

Определение рыночной цены жилого помещения, которое признано непригодным для проживания, по определению невозможно, так как данный объект не подлежит отчуждению в качестве жилого помещения на открытом рынке в условиях конкуренции и не подлежит использованию в качестве жилого помещения, поскольку, в силу пп. 1, 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, объектом жилищных прав не является.

Следовательно, исходя из конституционного принципа предварительного и равноценного возмещения, в данном случае под выкупной ценой следует понимать *рыночную стоимость жилого помещения, аналогичного изымаемого по месту расположения и по техническим характеристикам (общая площадь, количество комнат и т.д.)*. Иными словами, равноценным возмещением является только такой размер выкупной цены, который позволяет приобрести гражданину жилое помещение в нормальном, нормативном состоянии, аналогичное по своим качествам тому, которое гражданин теряет в результате принудительного отчуждения (при этом, разумеется, без учета аварийности изымаемого жилого помещения).

Таким образом, оценка рыночной стоимости объектов оценки (жилья, признанного непригодным для постоянного проживания (а равно и признанного аварийным)), представляет собой оценку рыночной стоимости имитирующего (эталонного) объекта, то есть квартиры, имеющий аналогичный потенциал местоположения, технические характеристики (в частности количество комнат), находящийся в пригодном (как минимум, в удовлетворительном⁷³) для проживания состоянии.

⁷³ С позиции оптимизации затрат инвестора, за чей счет осуществляется расселение наличие у эталонного объекта (куда будет осуществлено переселение жильцов), воспринимается как избыточные затраты. Следовательно, с позиции инвестора, не имеет смысла предлагать жилье с характеристиками лучшим, чем определено действующим законодательством

Таблица 41. Перечень характеристик для объекта оценки

Элемент сравнения	Характеристика элемента сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности, ограничений не зарегистрировано
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Обычные
Условия продажи	Рыночные
Условия рынка	
Возможность торга	нет
Дата выставления оферты (предложения) (дата проведения оценки)	сен.21
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Жилое/ Рынок жилой недвижимости
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не предполагается
Расходы, производимые непосредственно после покупки, руб.	Отсутствуют
Экономические характеристики (операционные расходы)	Стандартные для данного сегмента рынка
Местоположение (часть города, адрес)	Тамбов, Центр
Физические характеристики, в том числе:	
Свойства земельного участка	не выделен в натуре
Состояние объекта капитального строительства (дома)	Не ниже, чем в удовлетворительном состоянии
Соотношение площади земельного участка и площади его застройки	не имеет значения для квартиры
Транспортная доступность (общественным транспортом)	Непосредственно у остановки общественного транспорта
Этаж/Этажность	На последнем этаже
Преимущественный строительный материал	Кирпичный
Инженерное оборудование	
Тип отделки	Не хуже, чем бюджетный ремонт
Потребность в ремонте	Не хуже, чем требует косметический ремонт
Характер планировки	Старый фонд
Масштаб объекта	Не имеет значения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не выявлено

Анализ выбора методологии оценки рыночной стоимости квартиры: В соответствии с п. 11 ФСО №1 «при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации».

Затратный подход. Затратный подход в трактовке ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» представляет собой «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства». При этом исходной предпосылкой использования метода является возможность застройки земельного участка в соответствии с вариантом ННЭИ и строительство подобных объектов является обычной для рынка практикой. В этой связи методология затратного подхода широко используется к оценке зданий и сооружений различной функциональной направленности (от типовых до уникальных) (но не подходит для оценки помещений в зданиях). Международные стандарты 2011 года указывают ситуации применения затратного подхода.

Пунктg.22 стандарта «IVS 230 Real Property Interests» (МСО 230 Права на недвижимое имущество) указывает: «подход обычно применяется, когда не удастся найти свидетельств цен сделок по объектам-аналогам или идентифицировать фактические или условные денежные потоки, которые могли бы быть полученными владельцем соответствующего права. Он в основном используется для оценки специализированных объектов имущества, т.е. таких объектов имущества, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе как путем продажи бизнеса или организации, частью которой они являются».

Как правило, затратным подход основан методологии оценки затрат на воспроизводство (замещения) с учетом накопленного износа.

Важное замечание: п. 24а ФСО 7 указывает, что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

Таблица 42. Факторы, влияющие на выбор затратного подхода и его методов

№ п/п	Наименование фактора, влияющего на выбор подходов и методов	Наличие (О)/отсутствие факторов (Х), определяющих возможность применения подхода и методов	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
<i>Методы подхода: метод затрат на воспроизводство за минусом накопленного износа</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Х	Не соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	Х	В соответствии с п. п. 24а ФСО 7 указывает, что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Кроме того, то же пункт устанавливает: «П. 24б затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и <i>есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний</i> объектов капитального строительства»; «в) затратный подход <i>рекомендуется использовать при низкой активности рынка</i> , когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Обоснование возможности применения (отказа от) подхода (и методов): Необходимо отметить, что п. 24 ФСО №7 устанавливает: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». П. 24б ФСО 7 прямо указывает, что в отношении помещений затратный подход не применим. *В этой связи оценщик счел целесообразным не применять затратный подход.*

Сравнительный подход. ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» указывает, что «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». При этом в п. 22 отмечается, что «сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». Стоит заметить, что объектом - аналогом объекта оценки «признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость». Исходной предпосылкой применения метода является наличие развитого рынка того сегмента, к которому относится объект оценки, а сама купля-продажа аналогичных объектов распространенной практикой. В тоже время вполне очевидно, что недостаток информации о продаже или предложения с аналогичными объектами делает применение сравнительного подхода некорректным или невозможным.

Сравнительный подход в оценке недвижимости оперирует двумя основными методами:

- метод сравнительных продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Таблица 43. Факторы, влияющие на выбор сравнительного подхода и его методов

№ п/п	Наименование фактора, влияющего на выбор подходов и методов	Наличие (О)/отсутствие факторов (Х), определяющих возможность применения подхода и методов	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
<i>Методы подхода: метод сравнительных продаж</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	О	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	О	В распоряжении оценщика есть в наличии достоверная информация об объекте оценки и объектах аналогах, достаточная для проведения расчетов метод сравнительных продаж.
<i>Методы подхода: метод валового рентного мультипликатора</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	Х	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	Х	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки (метод применяется для доходоприносящей недвижимости)
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	Х	В распоряжении оценщика есть в наличии достоверная информация об объекте оценки и объектах аналогах, достаточная для проведения расчетов. Однако метод валового рентного мультипликатора довольно схематичен и, как правило, используется для грубых (приблизительных) оценок.

Обоснование возможности применения (отказа от) подхода (и методов): П. 22 ФСО №7 указывает: «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». Данный тезис подтверждается заключениями раздела 10.4 настоящего отчета об оценке. В такой ситуации методология *сравнительного подхода может быть применима* для оценки объекта оценки, в части метода сравнительных продаж. Более подробно ниже в рамках раздела «12.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД».

Доходный подход. ФСО 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» указывает, что «доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». П. 23 ФСО № 1 говорит, что «доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Таким образом, исходной предпосылкой применения подхода является возможность извлечения доходов от объекта оценки. Иначе говоря, методология доходного подхода широко применяется для оценки коммерческой недвижимости (напротив, к жилой недвижимости и ряду других объектов, которые не предназначены для прямого извлечения доходов, как правило, не применяется).

Доходный подход в оценке недвижимости оперирует двумя основными методами:

- метод дисконтирования денежных потоков;
- метод прямой капитализации (вариант метода дисконтирования денежных потоков при условии стабильности денежного потока).

Таблица 44. Факторы, влияющие на выбор доходного подхода и его методов

№ п/п	Наименование фактора, влияющего на выбор подходов и методов	Наличие (О)/отсутствие факторов (Х), определяющих возможность применения подхода и методов	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
<i>Методы подхода: метод прямой капитализации</i>			
1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	О	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	Х	В распоряжении оценщика нет достоверных данных о денежных потоках (реальных или потенциальных), генерируемых оцениваемым объектом (возможна сдача в аренду), что делает нецелесообразным применение метода прямой капитализации.
<i>Методы подхода: метод дисконтирования денежных потоков</i>			

1	Возможность (целесообразность) применения подхода (методов подхода)	О	Применение подхода и его методов возможна и целесообразна при наличии достоверной исходной информации
2	Соответствие логики методологии целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки	О	Соответствует логике методологии и целям настоящей оценки
3	Наличие допущений, препятствующих использованию подходов или методов, а также полной и достоверной исходной информации для проведения расчетов	Х	В распоряжении оценщика нет достоверных данных о денежных потоках (реальных или потенциальных), генерируемых оцениваемым объектом (возможна сдача в аренду). В такой ситуации применение метода дисконтирования денежных потоков не целесообразно в виду большей сложности по сравнению с методом прямой капитализации.

Обоснование возможности применения (отказа от) подхода (и методов): П. 23 ФСО №7 определяет: «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Обратим внимание, что сегмент, к которому относится объект оценки является генерирующим доход. Локальные рынки, территориально к которым отнесены объекты оценки, в плане аренды не достаточно развиты, что иллюстрируется собранными офертами (см. раздел 10.3). Использование объектов с других локальных рынков может привести к значительным искажениям. *В этой связи доходный подход к оценке оцениваемого объекта не применим.*

12.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость данного сегмента рынка, а также специфичность характеристик, правового статуса объекта оценки делают применение этого подхода нецелесообразным. Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости скрываются. В связи с этим при проведении оценки вполне допустимым является использование цен предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках раздела 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ обоснован выбор метода сравнительных продаж.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Основой методологии и расчета стоимости методом сравнительных продаж послужили материалы:

- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003; а также IVS 230 RealPropertyInterests» (МСО 230 Права на недвижимое имущество)

Общая последовательность метода может быть представлена в виде последовательности следующих этапов:

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

2) Выбор единицы сравнения и элементов сравнения, сбор и верификация информации по сопоставимым объектам, выявление различий в ценообразующих характеристиках.

3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен и выведение скорректированной цены продажи как показателя рыночной стоимости объекта оценки.

1 этап. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Указанный этап детально проведен в рамках раздела «10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ».

2 этап. Выбор единицы сравнения и элементов сравнения, сбор и верификация информации по сопоставимым объектам, выявление различий в ценообразующих характеристиках. Выбор объектов аналогов, анализ ценовой информации, а также их качественных и количественных характеристик детально проанализирован в рамках раздела 10.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА. Информация собрана из надежных источников, недостающие в объявлении данных были собраны в результате интервью продавцов, а по возможности подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи считаем, что вся использованная при проведении сравнительного подхода информация является достоверной, доступной⁷⁴ и подтвержденной⁷⁵.

Выбор единицы сравнения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

⁷⁴ П 13. ФСО 1 «сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов»

⁷⁵ П. 5 ФСО 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

Таблица 45. Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения	Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также на конкретном сегменте рынка (да/нет)	Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (да/нет)	Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора (да/нет)
Кв.м.	Да	Да	Да
Примечание	Практика рынка недвижимости показывает (см. объявления о продажах земельных участков – приложение Б), наиболее распространенной единицей сравнения является 1 кв.м общей площади.	Общей информацией для объекта оценки и объектов-аналогов согласно офертам (см. приложение Б) являются данные об общей площади земельного участка	В качестве единицы сравнения, как правило, в учебных пособиях предлагает данные об удельной цене (в данном случае 1 кв.м. общей площади).
Вывод	Таким образом, в рамках настоящего отчета в качестве единицы сравнения используется удельный показатель стоимости (цены) – 1 кв.м. общей площади , поскольку данная единица сравнения используется покупателями и продавцами; сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов и является удельной характеристикой. Этим же объясняет и отказ от использования других единиц сравнения.		

Выбор элементов сравнения. Отбор элементов сравнения представляет собой сложный процесс, и в значительной мере зависит от объекта оценки, его основных параметров, вида определяемой стоимости, а также целей и задач проведения оценки. Здесь основополагающим принципом является необходимость и достаточность элементов сравнения в описании стоимостной зависимости. С другой стороны, перечень возможных корректировок достаточно полно предложен в многочисленной учебной литературе. Основные элементы сравнения описаны п. 22 ФСО 7. В этой связи в целях настоящей оценки были использованы следующие элементы сравнения.

Таблица 46. Перечень типичных элементов сравнения и степени их значимости в рамках настоящей оценки

№ п/п	Элемент сравнения	Характеристика элемента сравнения	Значимость/незначимость элемента сравнения в рамках настоящей оценки (О)/(Х)	Комментарий к характеристике фактора, влияющего на выбор подходов и методов
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой конкретной сделке, поскольку цена продажи всегда основывается на объеме передаваемых прав. Как правило, на рынке представлены объекты реализуемые на правах собственности и аренды	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется для проведения расчетов</u> . Требуется четкая идентификация объема передаваемых прав по сделке
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Различные условия финансирования сделки могут привести к различию в ценах. Как правило, рассматриваются варианты оплаты по факту и оплата в рассрочку	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется для проведения расчетов</u> . Требуется четкая идентификация условий финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
3	Условия продажи	Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях оказывают существенное влияние на цены сделки. Как правило, рассматриваются варианты продажи на рыночных условиях или срочная продажа.	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется для проведения расчетов</u> . Требуется четкая идентификация условий продажи
4	Условия рынка			
4.1	Возможность торга	Как правило, оценщик имеет дело не с фактами продаж, а с предложениями. В подобных случаях необходимо рассмотреть возможность торга.	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется для проведения расчетов</u> . Требуется четкая идентификация возможности/отсутствия торга
4.2	Дата выставления оферты	Этот элемент сравнения показывает изменение цен на рынке недвижимости с	О	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется для проведения расчетов</u> . Требуется четкая идентификация изменения цен с даты продажи/выставления

	(предложения) (дата проведения оценки)	течением времени с даты продажи (выставления оферты) объекта аналога		оферты до даты оценки
5	Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подс егмент рынка)	Назначение объекта определяет возможности извлечения дохода от недвижимости	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация вида функционального назначения объекта оценки/аналогов
6	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Иногда недвижимость продается совместно с объектами движимого имущества, которые обладают также стоимостью. В подобной ситуации требуется отделить стоимость, формируемую недвижимостью.	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация объема передаваемого движимого имущества с объектом оценки/аналогом
7	Расходы, производимые непосредственно после покупки, руб.	К таким расходам могут относится затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнений окружающей среды, затраты, связанные с изменением зонирования (или разрешенного использования). Необходимость понесения таких затрат в случае продажи объекта оценки/аналога требует учете объема подобных затрат	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация объема расходов, которые необходимо будет понести после приобретения объекта оценки/аналогов
8	Экономические характеристики (операционные расходы)	К данным характеристикам относятся уровень операционных расходов, условия аренды (в том числе периодичность арендных платежей), состав арендаторов. Различие в экономических характеристиках объекта оценки/аналогов подразумевает различие в генерируемых объектами денежных потоков	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в экономических характеристиках объекта оценки/аналогов (в частности, операционных расходов по содержанию имущества)
9	Местоположение (часть города, адрес)	Местоположение недвижимости является одним из ключевых факторов формирования стоимости	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в местоположении и его потенциале объекта оценки/аналогов
10	Физические характеристики, в том числе:			
10.1	Свойства земельного участка	Тип рельефа может вносить существенные коррективы в возможность застройки участка	Х	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем не <u>используется</u> для проведения расчетов, поскольку оценивается помещение в здании
10.2	Состояние объекта капитального строительства (дома)	Физическое состояние объекта капитального строительства существенно влияет на стоимость объекта оценки	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация различий в состоянии объекта оценки/аналогов
10.3	Соотношение площади земельного участка и площади его застройки	Данный элемент характеризует плотность застройки, которая может существенно влиять на возможности дальнейшей застройки земельного участка	Х	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем не <u>используется</u> для проведения расчетов, поскольку оценивается помещение в здании
10.4	Этаж/Этажность	Данный элемент отражает этаж расположения объекта оценки и объектов аналогов	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация уровня места расположения объекта оценки/объектов аналогов
10.5	Преимущественный строительный материал	Данный элемент характеризует использованную строительную технологию, а следовательно, характеризует размер затрат на строительство объекта недвижимости	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация материалов конструкций объекта оценки и объектов аналогов
10.6	Инженерное оборудование	Данный элемент отражает наличие/отсутствие коммуникаций	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация уровня инженерного обеспечения объекта оценки/объектов аналогов
10.7	Тип отделки	Характер отделки	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в

		существенно влияет на стоимость помещения		дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация типа отделки объекта оценки и объектов аналогов
10.8	Потребность в ремонте	Необходимость проведения ремонта помещения	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация необходимости ремонта объекта оценки и объектов аналогов
10.9	Характер планировки	Характер планировки определяет привлекательности жилья	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация характера планировки объекта оценки и объектов аналогов
10.10	Масштаб объекта	Данный элемент учитывает эффект масштаба, согласно которому чем больше объект, тем дешевле удельных показатель стоимости	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация зависимости удельного показателя стоимости от площади участка
11	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	При наличии иных характеристик, влияющих на стоимость, необходим их учет	○	Данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки в дальнейшем <u>используется</u> для проведения расчетов. Требуется четкая идентификация наличие иных характеристик, влияющих на стоимость, но не описанных в рамках предыдущих элементов сравнения.

3 этап. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен и выведение скорректированной цены продажи как показателя рыночной стоимости объекта оценки. Все поправки можно разделить на процентные, которые вносятся в процентах к цене объектов-аналогов, и абсолютные (денежные), которые изменяют цену объектов-аналогов (цену единицы сравнения) на определенную сумму. Конечной целью внесения поправок должны стать скорректированные цены продаж.

Обоснование выбора аналогов. Для составления списка аналогов проведем обзор сопоставимых объектов (см. раздел 10.3 «АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА» настоящего отчета. Отбор объектов осуществляется исходя из принципа наибольшей сопоставимости, что на практике подразумевает выбор объектов с наименьшим числом различий по статьям корректировки. Для целей дальнейших расчетов используются объекты 1-4.

Таблица 47. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки № 1	1	2	3	4
Цена предложения (продажи), руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Количество единиц сравнения	13,5	54	38,8	44	31
Источник информации		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2725171132	https://www.avito.ru/tambov/kvartiry/1-k_kvartira_388m_14et._2152891833	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-3991647036	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2439049495
Удельный показатель стоимости, 1 руб./ед. сравн. (до проведения корректировки)		51296	54124	61364	67742
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Условия рынка, в том числе:					
Возможность торга		да	да	да	да
Корректировка на торг (перевод цены предложения в цену сделки), %		-3,90	-3,90	-3,90	-3,90
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 661 970	2 018 100	2 594 700	2 018 100
Дата состоявшейся или предполагаемой сделки	сен.21	авг.21	авг.21	авг.21	сен.21
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,9816	1,9659	1,9659	1,9659	1,9816
Величина корректировки, %		0,80	0,80	0,80	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	2 018 100
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	2 018 100
Расходы, производимые непосредственно после покупки.	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	2 018 100
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Мебель
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	-3,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
9. Местоположение, в том числе:	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	г. Тамбов, ул. Карла Маркса, 117	г. Тамбов, ул. Интернациональная, 84	г. Тамбов, ул. Коммунальная, 72	г. Тамбов, ул. Носовская, 10
9.1. Позиционирование на карте города	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00

Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Физические характеристики объекта оценки, в т.ч.					
Состояние объекта капитального строительства (дома)	В удовлетворительном состоянии				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1	1	1	1	1
Величина корректировки, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Транспортная доступность (общественным транспортом)	Непосредственно у остановки общественного транспорта				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Величина корректировки, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Этаж/Этажность	2/2	1/2	1/4	1/4	2/4
Характер расположения квартиры в многоквартирном доме	На последнем этаже	На первом этаже	На первом этаже	На первом этаже	На среднем этаже
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	0,96	0,93	0,93	0,93	1,00
Величина корректировки, %	2,15	2,15	2,15	2,15	-5,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 740 956	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Преимущественный строительный материал	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 740 956	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Инженерное оборудование					
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное	индивидуальное	центральное	центральное	центральное
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	0,94	1,00	0,94	0,94	0,94
Величина корректировки, %	-6,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Вентиляция/кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Величина корректировки, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Газоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Величина корректировки, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Электроосвещение и электрооборудование	есть	есть	есть	есть	есть
Стоимостной коэффициент, учитывающий	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

данный элемент сравнения					
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Тип отделки	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Современный ремонт/Экономичный ремонт	Современный ремонт/Экономичный ремонт
Размер затрат по данному типу отделочного ремонта, руб./един. сравн.	5348,00	5348,00	5348,00	9862,00	9862,00
Отношение площади комнат с отделкой к общей площади квартиры	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	-7,40	-6,70
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		1 649 309	1 914 511	2 279 361	1 648 026
Характер планировки	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		1 649 309	1 914 511	2 279 361	1 648 026
Фактор масштаба, м.кв.	13,5	32	38,8	44	31
Диапазон площадей	<30	50-65	30-40	40-50	30-40
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,000	1,130	1,030	1,080	1,030
Величина корректировки, %		13,00	3,00	8,00	3,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 911 444	2 140 320	2 671 904	1 787 133
Количество (жилых) комнат	1к	3к	1к	2к	1к
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения		0,90	1,00	0,97	1,00
Величина корректировки, %		11,11	0,00	3,09	0,00
Удельный показатель стоимости, 1 руб. (после проведения корректировки)		3 234 905	2 140 320	2 754 466	1 787 133
Удельный показатель стоимости, 1 руб./ед. сравн. (после проведения корректировки)		59 906	55 163	62 602	57 649
Абсолютная валовая коррекция для i-го объекта аналога Ai (сумма модулей корректировок), %		25,85	9,85	22,25	21,60
1/Ai		3,87	10,15	4,49	4,63
Сумма 1/Ai	23,14				
Весовые коэффициенты для i-го объекта аналога Ai		0,167	0,439	0,194	0,200
Среднее значение удельного показателя стоимости, рублей за 1 кв.м.	57 895				
Коэффициент вариации	5,0%				
Стоимость, рассчитанная методом сравнительных продаж, составит, том числе 1/3 долей	781 583/260 528				
Сумма модулей корректировок (без учета корректировки на торг), %	не превышает 30%	22,0%	6,0%	18,4%	17,7%
Максимальное расхождение в полученных ценах за 1 кв.м. между аналогами	не превышает 20% - 13,5%				
СПРАВОЧНО					
Показатель	Значение				
Средняя стоимость 1 кв.м в объекте оценке, рублей	57 895				
Среднеквадратическое отклонение выборки, рублей	2 874				
Вариация выборки, %	5,0%				
Средняя ошибка выборки, рублей за 1 кв.м.	1659,30				
Количество объектов в выборке, шт.	4				
Итоговое значение рыночной стоимости,	781 583				

рублей					
Доверительный интервал					
От (рублей)		736 781			
До (рублей)		826 384			
Элементы сравнения	Объект оценки № 2	1	2	3	4
Цена предложения (продажи), руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Количество единиц сравнения	32,0	54	38,8	44	31
Источник информации		https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2725171132	https://www.avito.ru/tambov/kvartiry/1-k_kvartira_388m_14et._2152891833	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-3991647036	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2439049495
Удельный показатель стоимости, 1 руб./ед. сравн. (до проведения корректировки)		51296	54124	61364	67742
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано	право собственности, ограничений не зарегистрировано
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Условия рынка, в том числе:					
Возможность торга		да	да	да	да
Корректировка на торг (перевод цены предложения в цену сделки), %		-3,90	-3,90	-3,90	-3,90
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 661 970	2 018 100	2 594 700	2 018 100
Дата состоявшейся или предполагаемой сделки	сен.21	авг.21	авг.21	авг.21	сен.21
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,9816	1,9659	1,9659	1,9659	1,9816
Величина корректировки, %		0,80	0,80	0,80	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	2 018 100
Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	2 018 100
Расходы, производимые непосредственно после покупки.	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	2 018 100
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствуют	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Мебель
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	-3,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
Величина корректировки, рублей		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
9. Местоположение, в том числе:	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15	г. Тамбов, ул. Карла Маркса, 117	г. Тамбов, ул. Интернациональная, 84	г. Тамбов, ул. Коммунальная, 72	г. Тамбов, ул. Носовская, 10
9.1. Позиционирование на карте города	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр

Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Физические характеристики объекта оценки, в т.ч.					
Состояние объекта капитального строительства (дома)	В удовлетворительном состоянии				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1	1	1	1	1
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Транспортная доступность (общественным транспортом)	Непосредственно у остановки общественного транспорта				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 683 266	2 034 245	2 615 458	1 957 557
Этаж/Этажность	2/2	1/2	1/4	1/4	2/4
Характер расположения квартиры в многоквартирном доме	На последнем этаже	На первом этаже	На первом этаже	На первом этаже	На среднем этаже
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	0,96	0,93	0,93	0,93	1,00
Величина корректировки, %		2,15	2,15	2,15	-5,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 740 956	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Преимущественный строительный материал	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 740 956	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Инженерное оборудование					
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное	индивидуальное	центральное	центральное	центральное
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	0,94	1,00	0,94	0,94	0,94
Величина корректировки, %		-6,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Вентиляция/кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально				
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Газоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679

Электроосвещение и электрооборудование	есть	есть	есть	есть	есть
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 576 499	2 077 981	2 671 690	1 859 679
Тип отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Современный ремонт/Экономичный ремонт	Современный ремонт/Экономичный ремонт
Размер затрат по данному типу отделочного ремонта, руб./един. сравн.	5348,00	5348,00	5348,00	9862,00	9862,00
Отношение площади комнат с отделкой к общей площади квартиры	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	-7,40	-6,70
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		1 649 309	1 914 511	2 279 361	1 648 026
Характер планировки	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		1 649 309	1 914 511	2 279 361	1 648 026
Фактор масштаба, м.кв.	32,0	32	38,8	44	31
Диапазон площадей	30-40	50-65	30-40	40-50	30-40
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения	1,000	1,100	1,000	1,050	1,000
Величина корректировки, %		10,00	0,00	5,00	0,00
Цена объекта-аналога с учетом поправки, руб.		2 834 149	2 077 981	2 597 684	1 735 081
Количество (жилых) комнат	1к	3к	1к	2к	1к
Стоимостной коэффициент, учитывающий данный элемент сравнения		0,90	1,00	0,97	1,00
Величина корректировки, %		11,11	0,00	3,09	0,00
Удельный показатель стоимости, 1 руб. (после проведения корректировки)		3 149 023	2 077 981	2 677 952	1 735 081
Удельный показатель стоимости, 1 руб./ед. сравн. (после проведения корректировки)		58 315	53 556	60 863	55 970
Абсолютная валовая коррекция для i-го объекта аналога A_i (сумма модулей корректировок), %		22,85	6,85	19,25	18,60
$1/A_i$		4,38	14,60	5,19	5,38
Сумма $1/A_i$	29,55				
Весовые коэффициенты для i-го объекта аналога A_i		0,148	0,494	0,176	0,182
Среднее значение удельного показателя стоимости, рублей за 1 кв.м.	55 986				
Коэффициент вариации	5,0%				
Стоимость, рассчитанная методом сравнительных продаж, составит, том числе 1/3 долей	1 791 552/597 184				
Сумма модулей корректировок (без учета корректировки на торг), %	не превышает 30%	19,0%	3,0%	15,4%	14,7%
Максимальное расхождение в полученных ценах за 1 кв.м. между аналогами	не превышает 20% - 13,6%				
СПРАВОЧНО					
Показатель	Значение				
Средняя стоимость 1 кв.м в объекте оценке, рублей	55 986				
Среднеквадратическое отклонение выборки, рублей	2 812				
Вариация выборки, %	5,0%				

Средняя ошибка выборки, рублей за 1 кв.м.	1623,51				
Количество объектов в выборке, шт.	4				
Итоговое значение рыночной стоимости, рублей	1 791 552				
Доверительный интервал					
От (рублей)	1 687 647				
До (рублей)	1 895 457				

Обоснование корректировок (поправок). Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

Корректировка по статье «Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав». Как правило, на рынке объекты переходят на правах собственности и аренды. Корректировка на объем передаваемых прав должна компенсировать разницу в полезности для правообладателя в собственности и аренде.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи величину корректировки принимаем равной нулю.

Корректировка по статье «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки». Обычными условиями финансирования сделки являются оплата при заключении договора наличностью или безналичным способом, без использования рассрочек платежа.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи величину корректировки принимаем равной нулю.

Корректировка по статье «Условия продажи». Типовыми условиями продажи являются рыночные, которые соответствуют требованиям к рыночной стоимости федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности, то есть сделка осуществляется на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда:

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

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи величину корректировки принимаем равной нулю.

Корректировка по статье «Условия рынка» также включает два параметра: «Возможность торга» и «Дата сделки».

Первая корректировка учитывает тот факт, что оценщик зачастую имеет дело не с ценами сделок (что наиболее предпочтительно), а с ценами предложения. Вместе с тем,

рыночная практика показывает, что подчас оферта включает маневр под торг. В такой ситуации оценщик должен учесть возможность снижения (а в отдельных случаях и рост, например, реализация имущества на аукционных началах) цены.

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Для целей настоящей оценки скидка на торг в рамках настоящего отчета принята как минимальное значение по сегменту/подсегменту рынка, к которому отнесен объект(ы) оценки, объекты с меньшей площадью более ликвидны.

Вторая корректировка «Дата сделки (время продажи)», что любая сделка происходит в конкретных экономических условиях. Вместе с тем, экономическая конъюнктура весьма подвижна. В таких условиях сделка, прошедшая несколько месяцев могла быть реализована в совершенно иных условиях. Наиболее значимым фактором, оказывающим давление на спрос и предложение, является рост цен на рынке недвижимости.

Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_n = \left[\frac{C_{oo}}{C_{oa}} - 1 \right] * 100\% \quad (1)$$

Где, ΔK_n – размер корректировки;

C_{oo} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки;

C_{oa} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога.

Корректировка по статье «Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/подсегмент рынка)». Согласно данным раздела «9.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» и «10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ» (см. таблица «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект») объект оценки относится к одному сегменту/подсегменту рынка, по которому определяются корректировки.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи величину корректировки принимаем равной нулю.

Корректировка по статье «Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью». Движимое имущество, интересы в бизнесе или другие особенности, которые не составляют недвижимого имущества, могут включаться либо в цену сделки, либо в интерес в собственности на оцениваемое имущество. Эти компоненты следует анализировать отдельно от недвижимости. Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается. Корректировка в данном отчете принята на уровне 3%.

Корректировка по статье «Расходы, производимые непосредственно после покупки». Это расходы, которые должны быть понесены после покупки имущества и о включении которых в цену покупки хорошо осведомленный покупатель может договариваться. К примерам относятся затраты на ремонт или замену сооружений или частей сооружений, затраты на ликвидацию загрязнения окружающей среды или затраты, связанные с изменением зонирования, разрешающим развитие.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи величину корректировки принимаем равной нулю.

Корректировка по статье «Экономические характеристики». Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по статье «Экономические

характеристики». Одним из наиболее существенных экономических условий является: уровень коммунальных расходов.

Объект оценки и объекты аналоги имеют идентичные характеристики по данной статье. В этой связи величину корректировки принимаем равной нулю.

Корректировка по статье «Местоположение». Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{п} = \left[\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (2)$$

Где, $\Delta K_{п}$ – размер корректировки;

$C_{оо}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Состояние объектов капитального строительства). Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{п} = \left[\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (3)$$

Где, $\Delta K_{п}$ – размер корректировки;

$C_{оо}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Транспортная доступность)» Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{п} = \left[\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (4)$$

Где, $\Delta K_{п}$ – размер корректировки;

$C_{оо}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Этаж расположения) Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{п} = \left[\frac{C_{оо}}{C_{оа}} - 1 \right] * 100\% \quad (5)$$

Где, $\Delta K_{п}$ – размер корректировки;

$C_{оо}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

$C_{оа}$ – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Преимущественный строительный материал дома)». Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[\frac{C_{00}}{C_{0a}} - 1 \right] * 100\% \quad (6)$$

Где, ΔK_{Π} – размер корректировки;

C_{00} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

C_{0a} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Инженерное оборудование)» Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[\frac{C_{00}}{C_{0a}} - 1 \right] * 100\% \quad (7)$$

Где, ΔK_{Π} – размер корректировки;

C_{00} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

C_{0a} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Тип отделки)». Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». Размер затрат по данному типу отделочного ремонта был рассчитан как отношение суммы отделанных и не отделанных площадей умноженных на размер затрат по данному типу отделки к общей площади квартиры.

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[\frac{C_{00}}{C_{0a}} - 1 \right] * 100\% \quad (8)$$

Где, ΔK_{Π} – размер корректировки;

C_{00} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

C_{0a} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Характер планировки)». Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[\frac{C_{00}}{C_{0a}} - 1 \right] * 100\% \quad (9)$$

Где, ΔK_{Π} – размер корректировки;

C_{00} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

C_{0a} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Корректировка по статье «Физические характеристики (Масштаб объекта)». Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ». При обосновании корректировки на масштаб объекта следует учитывать характер планировки.

Расчет корректировки на площадь требует предварительного получения коэффициента приведения. С этой целью в первом столбце (см. рис. Выше) находит строку с диапазоном значений площадей объекта аналога. Далее «идем» по строке до столбца с диапазоном площадей, в которых заключена площадь объекта оценки. В ячейке пересечения находится значение коэффициента приведения.

Корректировка произведена по формуле:

$$K_{\Pi} = [K_S - 1] * 100\% \quad (10)$$

Где, K_{Π} – размер корректировки на площадь объекта; K_{S0} – значение коэффициента приведения.

Корректировка по статье «Физические характеристики (Количество комнат)». Диапазон значений данного элемента сравнения приведен в разделе «10.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».

Корректировка произведена по формуле:

$$\Delta K_{\Pi} = \left[\frac{C_{00}}{C_{0a}} - 1 \right] * 100\% \quad (11)$$

Где, ΔK_{Π} – размер корректировки;

C_{00} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта оценки (среднее значение);

C_{0a} – стоимостной коэффициент в состоянии как у объекта аналога (среднее значение).

Взвешивание аналогов: Внесение корректировок в цены аналогов имеет конечной целью учесть различия между аналогом и объектом оценки. Вполне очевидно, чем меньше отличается объект аналог от объекта оценки, тем выше достоверность произведенной оценки. Корректировка цены аналога на выявленные различия, по сути, закладывает два вида проблем:

- 1 Сложность учета различий между объектом оценки и объектом аналогом (количественной их оцифровки этих различий);
- 2 Погрешность, возникающая в результате каждой корректировки.

Учесть разную степень достоверности результатов, получаемых с использованием разных аналогов позволяет взвешивание результатов. Фактически это означает, что чем меньше различий между аналогом и объектом оценки, тем более достоверны результаты, полученные от использования этого аналога.

Весовые коэффициенты f_i , в сумме равные единицы, могут быть определены как:

$$f_i = \frac{\frac{1}{A_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{A_i}} \quad (12)$$

Где: q_i – весовой коэффициент для i -го аналога; n – количество объектов аналогов; i – порядковый номер аналога; A_i – сумма абсолютных валовых коррекций (определяемая как сумма модулей значений, примененных к цене данного аналога корректировок).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки. Рыночная стоимость объекта оценки (PC) рассчитывается как произведение удельного показателя стоимости объекта оценки (\bar{x}) на его площадь (S):

$$PC = \bar{x} * S \quad (13)$$

Удельный показатель стоимости объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное арифметическое значение из удельных цен аналогов (после проведенных корректировок):

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i * f_i}{\sum f_i} \quad (14)$$

Где: x_i – удельная цена i -го аналога после внесения корректировок.

Оценка адекватности полученных результатов: Для верификации точности произведенных расчетов, а также оценки уровня репрезентативности и однородности выборки объектов аналогов нами был рассчитан коэффициент вариации, который отражает меру вариации результатов, полученных с использованием разных методов, относительно среднего значения.

Формула коэффициента вариации взята из теории статистики - Теория статистики под ред. Р.А. Шмойловой. Учебник. - 5-е изд / Московская финансово-промышленная академия, М., - 2004 г., 656 с.

$$V = \sigma / \bar{x} \quad (15)$$

Считается, что при нормальном распределении коэффициент вариации не должен превышать 33%.

Стандартное (среднеквадратическое) отклонение σ рассчитывается квадратный корень из дисперсии σ^2 .

Дисперсия рассчитывается для малой выборки:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n - 1} \quad (16)$$

Где: n – число степеней свободы; x_i – удельный показатель стоимости i -го аналога; \bar{x} – среднее значение удельного показателя стоимости.

Средневзвешенная арифметическая может быть вычислена по формуле:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i * f_i}{\sum f_i} \quad (17)$$

Где: f_i – удельный вес i -го аналога.

Чем меньше коэффициент вариации, тем однороднее статистическая выборка, что в данном случае будет говорить о том, что:

- выбранные объекты аналоги достаточно однородны, что свидетельствует о высоком уровне развития соответствующего сегмента рынка;
- выбранные объекты аналоги репрезентативны, то есть характерны для данного сегмента рынка и сопоставимы с объектом оценки по основным параметрам.

III. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Описание процедуры согласования. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В настоящем отчете проводится согласование результатов, полученных при оценке имущества различными подходами. Результаты отличаются в зависимости от достоверности, объема и качества информации, примененной для каждого метода. Для выбора конечной величины стоимости использован метод анализа иерархий.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - набор альтернатив (например, результаты, полученные различными методами оценки).

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. возможность отразить действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя потенциального покупателя или продавца;
- Б. тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность учитывать доходность объекта;
- Г. Способность учитывать конструктивные особенности.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица. Элементом матрицы $a_{(1, j)}$ является интенсивность проявления элемента иерархии 1 относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;

2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора 1 с другим j получено $a_{(1, j)} = B$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a_{(j, 1)} = 1/B$.

2. Далее для каждого критерия определяется вес по каждой формуле:

$$W_j' = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n} \quad (18)$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = W_j' / \sum_{j=1}^m W_j' \quad (19)$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев. При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие соображения с учетом возможной мотивации потенциальных инвестора и продавца:

Затратный подход использует информацию о существующих на данный момент времени затратах на приобретение права собственности на имущество и строительство аналогичного объекта.

Сравнительный подход есть определение стоимости объекта оценки на основе информации о сделках с их аналогами на внесистемном рынке.

Доходный подход учитывает перспективы развития рынка недвижимости и отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Учитывая, что объект оценки рассчитан одним методом, детального согласования не производим. Итоговая величина рыночной стоимости с учетом принятых допущений и ограничений составляет:

Таблица 48. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата **ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ**

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.	В том числе 1/3 долей, рублей
	Вес	Стоимость	Вес	Стоимость	Вес	Стоимость		
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15	0,0 0	обоснованный отказ	1,0 0	1 791 552	0,0 0	обоснованный отказ	1 791 552	597 184
Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	0,0 0	обоснованный отказ	1,0 0	781 583	0,0 0	обоснованный отказ	781 583	260 528

14. РАСЧЕТ УБЫТКОВ, ПРИЧИНЕННЫЕ СОБСТВЕННИКУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ЕГО ИЗЪЯТИЕМ

Напомним, что п. 7 статьи 32 ЖК РФ устанавливается, что в размер возмещения за изымаемое жилье включается:

- рыночная стоимость жилого помещения,
- рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество,
- а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с:
 - изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения),
 - переездом,
 - поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него,
 - оформлением права собственности на другое жилое помещение,
 - досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

1. Убытки, связанные изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения).

Настоящая статья убытков, связана с тем фактом, что собственник изымаемого жилого помещения вынужден где-то проживать до тех пор, когда будет приобретено новое жилье. Типичным способом решения данной проблемы является съем жилья. Произведем расчет рыночно обоснованной величины арендной платы (найма).

По данным раздела 10.2. средняя величина арендной платы за 1-комнатную квартиру 9434 в г. Тамбове по состоянию на 01.07.2021 г.

По данным раздела 10.2. средний срок экспозиции при покупке/продаже квартиры составляет от 2 до 6 месяцев, в среднем 4 месяца. В этой связи для целей оценки исходим из того, что период времени временного пользования иного жилого помещения до приобретения другого жилого помещения составляет 4 месяца.

Следовательно, убытки, связанные изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), могут быть рассчитаны как ежемесячная арендная плата за пользование жильем аналогичной оцениваемому площадью на количество месяцев, необходимых для поиска нового жилья.

Таблица 49. Размер убытков, связанных с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения)

Показатель	Значение показателя	Значение показателя
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
Убытки, связанные с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), в том числе:	37 736	37 736
Ежемесячная арендная плата, руб.	9 434	9 434
Количество месяцев, необходимых для поиска нового жилья, мес.	4	4

2. Убытки, связанные с переездом. Данные убытки подразумевают затраты на перевоз имущества. Величина затрат определяется объемом перевозимого имущества.

В этой связи воспользуемся усредненными оценками (<https://pereezd-68.ru/stoimost/>). Величина затрат определена из расчета «стандартных услуг организованного переезда» - 25 000 руб.

Таблица 50. Размер убытков, связанных с переездом

Показатель	Значение показателя	Значение показателя
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
Убытки, связанные с переездом	25 000	25 000

3. Убытки, связанные с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него. Данные убытки связаны с поиском нового жилого помещения. В типичной ситуации эта проблема решается посредством привлечения риэлторов.

Величина затрат на риэлторские услуги – сумма непостоянная и, как правило, представляет собой процент от сделки (стоимости приобретаемого жилья). Как правило, типичная величина затрат на риэлторов составляет от 3 до 6% от стоимости жилья⁷⁶, но как правило, от 30000 руб. Для целей настоящей оценки взята величина затрат (6%).

Таблица 51. Размер убытков, связанных с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него⁷⁷

Показатель	Значение показателя	Значение показателя
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
Убытки, связанные с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, в том числе:	15 632	35 831
Цена приобретаемого жилья, руб.	260 528	597 184
Процент комиссионного вознаграждения риэлтора, %	4,5	4,5

⁷⁶ <http://77metrov.ru/skolko-stojat-uslugi-rijeltora-pri-pokupke-kvartiry.html>

⁷⁷ В качестве цены приобретаемого жилья принимаем величину 1/3 долей в общей долевой собственности

4. Убытки, связанные с оформлением права собственности на другое жилое помещение. Данная статья затрат связана с оформлением прав собственности на новое жилье. Величина затрат определяется размером государственной пошлины⁷⁸, которая определяется положениями Налогового кодекса РФ и составляет 2 000 руб.

Таблица 52. Размер убытков, связанных с оформлением права собственности на другое жилое помещение

Показатель	Значение показателя	Значение показателя
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
Убытки, связанные с оформлением права собственности на другое жилое помещение	2000	2000

5. Убытки, связанные с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. В отношении объекта оценки оценщик не располагает данными о наличии обязательств перед третьими лицами. В этой связи величина этих убытков принята на нулевом уровне.

Таблица 53. Размер убытков, связанных с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду

Показатель	Значение показателя	Значение показателя
Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
Убытки, связанные с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду	0	0

Для целей настоящей оценки величина убытков принимается в отношении каждого из собственников. Таким образом, возмещения за изымаемое имущество составляет:

⁷⁸ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52444/5205a9cc4b113ed1a008b37ffb111fd9404b9afc/

Таблица 54. Размер возмещения за изъятие жилого помещения

Показатель	Значение, руб.	Значение, руб.
	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	Квартира, назначение: жилое помещение, этаж: 2, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
рыночная стоимость жилого помещения,		
рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество,	260 528	597 184
а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с:		
изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 статьи 32 ЖК РФ соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения),	37 256	37 256
переездом,	25 000	25 000
поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него,	15 632	35 831
оформлением права собственности на другое жилое помещение,	2 000	2 000
досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.	0	0
ИТОГО	340 896	697 751

Отчет подготовлен:

Оценщик I категории (эксперт по оценке имущества)

Мамонтов Олег Александрович

15. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНКИ

Настоящим уведомляем о независимости оценщика (ов) и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). Это означает, что оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Настоящим уведомляем, что:

- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Юридическое лицо – ООО «Новатор» не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер оплаты оценщику и денежного вознаграждения юридического лица – ООО «Новатор» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Кроме того, подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Настоящий отчет об оценке подготовлен в соответствии со нормативными документами и стандартами оценки, указанными в разделе 7. **ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**
4. Итоговая величина рыночной стоимости признаётся достоверной только на дату оценки.
5. Итоговая величина рыночной стоимости является наиболее вероятной и рекомендуемой для целей совершения сделки. Вместе с тем это не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден по указанной стоимости, за исключением случаев обязательной оценки (ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). Оценка диапазона, в котором заключено итоговое значение рыночной стоимости (а равно и сравнительного подхода), приведено в разделе 12.1. «СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД».

IV. ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта



Юридический адрес:
г. Тамбов, ул. Студенческая, 16а
ОГРН 1066829052366 от 22.09.2006г
ИНН/КПП 6829025946/682901001
Тел. 8(910)-750-83-68

Акт внешнего осмотра от 01.09.2021 г.

Квартира, назначение: жилое помещение, площадь: 13,5 кв.м., к/н 68:29:0101012:36, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9	
Характеристика местоположения объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение (адрес)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом. 9
Позиционирование на карте населенного пункта	Тамбов, Центр
Преобладающая застройка микрорайона	Общественно-деловая застройка, жилой сектор
Транспортная доступность	Непосредственно у остановки общественного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Отл.
Близость к скоростным магистралям	---
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, зона жилой застройки, общественная застройка
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Отл.
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не выявлены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отл.
Дополнительная существенная информация	Не выявлено
Общая характеристика здания	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Кирпичный дом
Серия дома	-
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	--
Преимущественный материал здания, в том числе:	Кирпичный
Фундамент	ленточный
Материал наружных стен	кирпичные
Перегородки	деревянные
Материал перекрытий	деревянные
Кровли	железная
Состояние здания (субъективная оценка)	<u>В неудовлетворительном состоянии (по факту)/в удовлетворительном состоянии (для целей оценки)</u>
Физический износ (по тех. паспорту/по внешнему осмотру), %	н/д
Техническое обеспечение здания (коммуникации), в том числе	
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизовано
Газоснабжение	есть
Электроосвещение и электрооборудование	есть
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	отс.
Количество этажей в здании	2
Дополнительная существенная информация	---
Характеристика объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	68:29:0101012:36
Этаж расположения	На последнем этаже
Тип планировки	2
Площадь, кв. м: общая	Старый фонд
Площадь, кв. м: жилая	13,5
Площадь, кв. м: вспомогательная	н/д
	н/д

Кол-во жилых комнат,	1
их площадь, кв. м	н/д
Площадь кухни, кв. м	н/д
Санузел (Количество/ площадь/ совместный/раздельный)	н/д
Высота потолков, м	н/д
Вспомогательные и подсобные помещения	н/д
Лоджия (балкон), кв. м.	н/д
Вид из окон	Общественно-деловая застройка
Техническое обеспечение квартиры, в том числе	
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизовано
Газоснабжение	есть
Электроосвещение и электрооборудование	есть
Дополнительные системы безопасности	н/д
Тип отделки	Н/Д (факту)/ Бюджетный ремонт (для целей оценки)
Потребность в ремонте	Н/Д (факту)/ Требуется косметический ремонт (для целей оценки)
Квартира, назначение: жилое помещение, площадь: 32 кв.м., к/н 68:29:0101012:180, адрес (местоположение): Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15	
Характеристика местоположения объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение (адрес)	Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, кв. 15
Позиционирование на карте населенного пункта	Тамбов, Центр
Преобладающая застройка микрорайона	Общественно-деловая застройка, жилой сектор
Транспортная доступность	Непосредственно у остановки общественного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Отл.
Близость к скоростным магистралям	---
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, зона жилой застройки, общественная застройка
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Отл.
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не выявлены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отл.
Дополнительная существенная информация	Не выявлено
Общая характеристика здания	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Кирпичный дом
Серия дома	-
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	--
Преимущественный материал здания, в том числе:	Кирпичный
Фундамент	ленточный
Материал наружных стен	кирпичные
Перегородки	деревянные
Материал перекрытий	деревянные
Кровли	железная
Состояние здания (субъективная оценка)	В неудовлетворительном состоянии (по факту)/в удовлетворительном состоянии (для целей оценки)
Физический износ (по тех. паспорту/по внешнему осмотру), %	н/д
Техническое обеспечение здания (коммуникации), в том числе	
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизовано
Газоснабжение	есть
Электроосвещение и электрооборудование	есть
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	отс.
Количество этажей в здании	2
Дополнительная существенная информация	---
Характеристика объекта оценки	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	68:29:0101012:180
Этаж расположения	На последнем этаже [1]
Тип планировки	Старый фонд
Площадь, кв. м: общая	32

Площадь, кв. м: жилая	н/д
Площадь, кв. м: вспомогательная	н/д
Кол-во жилых комнат,	1
их площадь, кв. м	н/д
Площадь кухни, кв. м	н/д
Санузел (Количество/ площадь/ совместный/раздельный)	н/д
Высота потолков, м	н/д
Вспомогательные и подсобные помещения	н/д
Лоджия (балкон), кв. м.	н/д
Вид из окон	Общественно-деловая застройка
Техническое обеспечение квартиры, в том числе	
Отопление (центральное/индивидуальное)	центральное
Вентиляция (приточно-вытяжная/кондиционирование)	приточно-вытяжная вентиляция
Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение централизовано
Газоснабжение	есть
Электроосвещение и электрооборудование	есть
Дополнительные системы безопасности	н/д
Тип отделки	Н/Д (факту)/ Бюджетный ремонт (для целей оценки)
Потребность в ремонте	Н/Д (факту)/ Требуется косметический ремонт (для целей оценки)

Примечание. При проведении настоящей оценки Оценщик руководствуется п. 7 ФСО №7, согласно которому «в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Качественные и количественные характеристики устанавливаются на основании внешнего осмотра Оценщиком совместно с Заказчиком и считаются в таком случае достоверными на дату оценки, если нет документально подтвержденных иных данных.

От Заказчика

_____ / _____ /

От Оценщика

_____ / _____ /

Филиал Федерального государственного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тамбовской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 18.03.2020, поступившего на рассмотрение 18.03.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

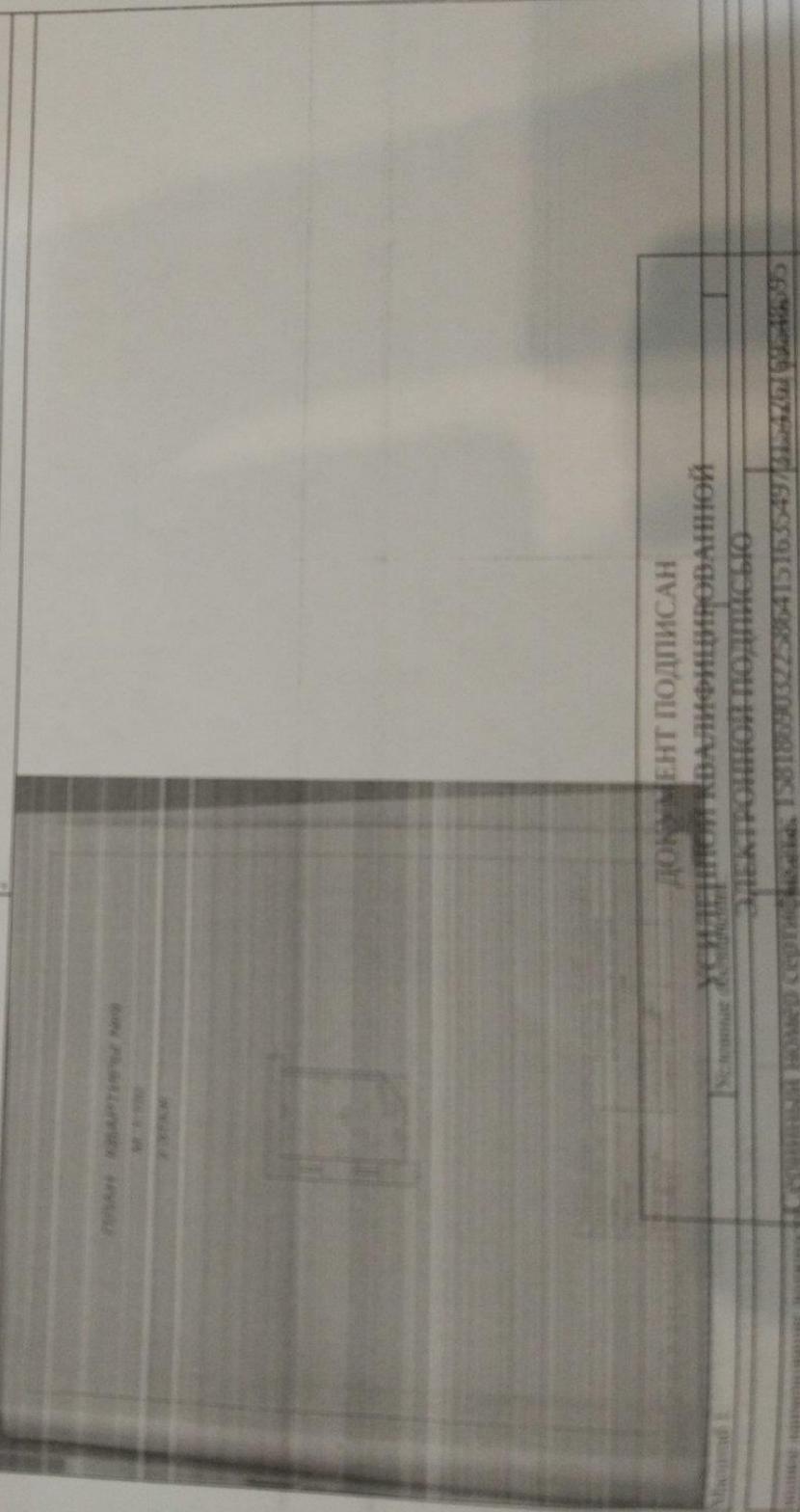
Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 3
18 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-5913948		Всего листов раздела 1: 1	
Кадастровый номер: 68-29:0101012:36			
Номер кадастрового квартала: 68-29:0101012			
Дата присвоения кадастрового номера: 30.06.2012			
Рансе присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 68-68-01/017/2011-690			
Адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д. 23, пом 9			
Площадь, м2: 13,5			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 556342,16			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 68-29:0101012:27			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: актуальные, ранее учтенные			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Ковальцова Татьяна Викторовна			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497
Кому выдан: Фбсреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

Раздел 5 Лист 3

Лист №1 Раздел 3		Помещение	
влад. объекту недвижимости		влад. объекту недвижимости	
Всего листов выписки: 3	Всего листов раздела: 3	Всего листов выписки: 3	Всего листов раздела: 3
18 марта 2020г. № КУ 0114-001/2020-001/048			
Квартальный отчет			
68.79.0101012.16			
№ 2			
68.79.0101012.16			
№ 2			
68.79.0101012.16			
№ 2			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
 ПОДПИСЬЮ

Сервисный номер сертификата: 158180593275864151635497415476169348695
 Кому выдан: Мосреestr

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

Помещение	
Лист №1 Раздел 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3	
18 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-5913948	
Кадастровый номер: 68:29-0101012:36	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ковылева Ольга Викторовна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 68-68-01/017/2011-692 03.05.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ковылева Татьяна Викторовна, 17.11.1974, г. Тамбов, РОССИЯ, СНИЛС 031-582-012 12 паспорт гражданина Российской Федерации серия 68 00 №127100, выдан 04.04.2001, УВД Октябрьского района города Тамбова Россия, Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Базарная, дом №121/71, кв. 248
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 68-68-01/017/2011-691 03.05.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Ковылева Нина Михайловна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 68-68-01/017/2011-690 03.05.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497
Кому выдан: Фбсреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Федеральный государственный бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Тамбовской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 18.03.2020, поступившего на рассмотрение 18.03.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
		вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
18 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-5914187					
Кадастровый номер: 68:29:0101012:180					
Номер кадастрового квартала: 68:29:0101012					
Дата присвоения кадастрового номера: 30.06.2012					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 11744; Условный номер 68-68-01/017/2011-693					
Адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Октябрьская, д.23, кв.15					
Площадь, м2: 32					
Назначение: Жилое помещение					
Наименование: Квартира					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №2					
Вид жилого помещения: Квартира					
Кадастровая стоимость, руб: 1318736.96					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 68:29:0101012:27					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Ковальёва Татьяна Викторовна					

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497
полное наименование должности: Кому выдан МФС реестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

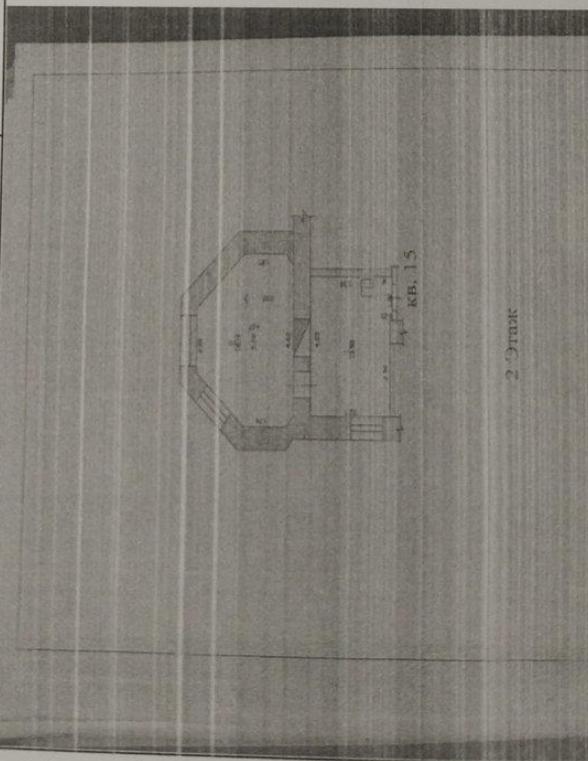
Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов: 3
Лист №1 Раздел 2	Всего листов выписки: 4
18 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-5914187	
Квартальный номер: 68-29-0101012-180	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Ковычева Ольга Викторовна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/3 68-68-01/017/2011-695 03.05.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Ковычева Татьяна Викторовна, 17.11.1974, г. Тамбов, РОССИЯ, СНИЛС 031-582-012 12 паспорт гражданина Российской Федерации серия 68 00 №127100, выдан 04.04.2001, УВД Октябрьского района города Тамбова Россия, Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Базарная, дом №121/71, кв. 248
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/3 68-68-01/017/2011-694 03.05.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Ковычева Нина Михайловна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая долевая собственность, 1/3 68-68-01/017/2011-693 03.05.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серийный номер сертификата: 1581869032258641516354973454261
полное наименование должности: Исполнительный директор
Кому выдан: МФС реестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

Помещение			
Лист №1	Раздел 5	вид объекта недвижимости	
18 марта 2020г.	№ КУВИ-001/2020-5914187	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	68:29:0101012:180	Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:	68:29:0101012:180		
68:29:0101012:180	Номер этажа (этажей):		
	2		



Инженер-проектировщик	Иванов И.И.
Машинист	Петров П.П.
Проверенный	Сидоров С.С.
Проектировщик	Кузнецов К.К.

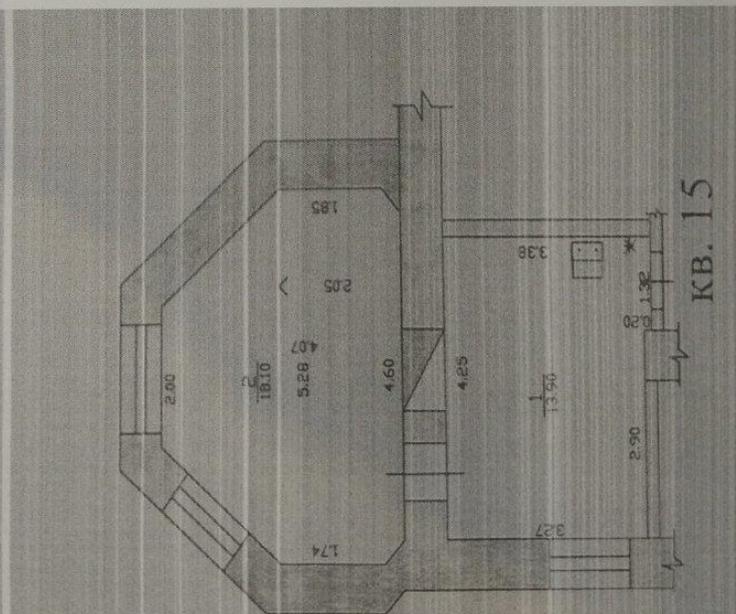
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Условные обозначения:

Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497
 Кому выдан: МФБсреестр
 Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Лист 4

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего листов выписки: 4
18 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-5914187		
Кадастровый номер: 68:29-0101012:180		
Кадастровый номер: 68:29-0101012:180		
Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549/	Выдан: 18.03.2020
Кому выдан: МФСреестр	



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тамбовской области

Дата выдачи: 05.05.2011 г.

Документы-основания:

Свидетельство о праве на наследство по закону от 17.03.2011 г. Нотариус: Деева Н.В.,
нотариус г. Тамбова. Номер в реестре нотариуса: 908.

Субъект (субъекты) права:

Ковынева Нина Михайловна, дата рождения: 25.08.1939 г. Место рождения: г. Тамбов. Пол:
женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 68 04
№003773, код подразделения 682-016, дата выдачи 25.08.2003 г. Орган, выдавший документ:
Октябрьское РУВД г. Тамбова. Адрес постоянного места жительства: Россия, Тамбовская
обл., г. Тамбов, ул. Базарная, дом №121/71, кв. 248.

Вид права: общая долевая собственность: 1/3

Объект права:

Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 32 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Октябрьская, дом №23, кв. 15

Кадастровый (или условный) номер:

68-68-01/017/2011-693

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.05.2011 г. сделана запись регистрации № 68-68-01/017/2011-693

Регистратор:

Скворцова И. Е.

/ Скворцова И. Е. /



68-АБ 314987



Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Доля в праве 1/3
Ковычева Татьяна Викторовна

Доля в праве 1/3
Ковычева Ольга Викторовна

Регистратор:  Скворцова И. Е.

Дата: 05.05.2013 г.

68



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тамбовской области

Дата выдачи: 03.05.2011 г.

Документы-основания:

Свидетельство о праве на наследство по закону от 17.03.2011 г. Нотариус: Деева Н.В.,
нотариус г. Тамбова. Номер в реестре нотариуса: 909.

Субъект (субъекты) права:

Ковынева Нина Михайловна, дата рождения: 25.08.1939 г. Место рождения: г. Тамбов. Пол:
женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 68 04
№003773, код подразделения 682-016, дата выдачи 25.08.2003 г. Орган, выдавший документ:
Октябрьское РУВД г. Тамбова. Адрес постоянного места жительства: Россия, Тамбовская
обл., г. Тамбов, ул. Базарная, дом №121/71, кв. 248.

Вид права: общая долевая собственность: 1/3

Объект права:

Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 13,5 кв.м. Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Октябрьская, дом №23, кв. 9

Кадастровый (или условный) номер:

68-68-01/017/2011-690

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.05.2011 г. сделана запись регистрации № 68-68-01/017/2011-690

Регистратор:

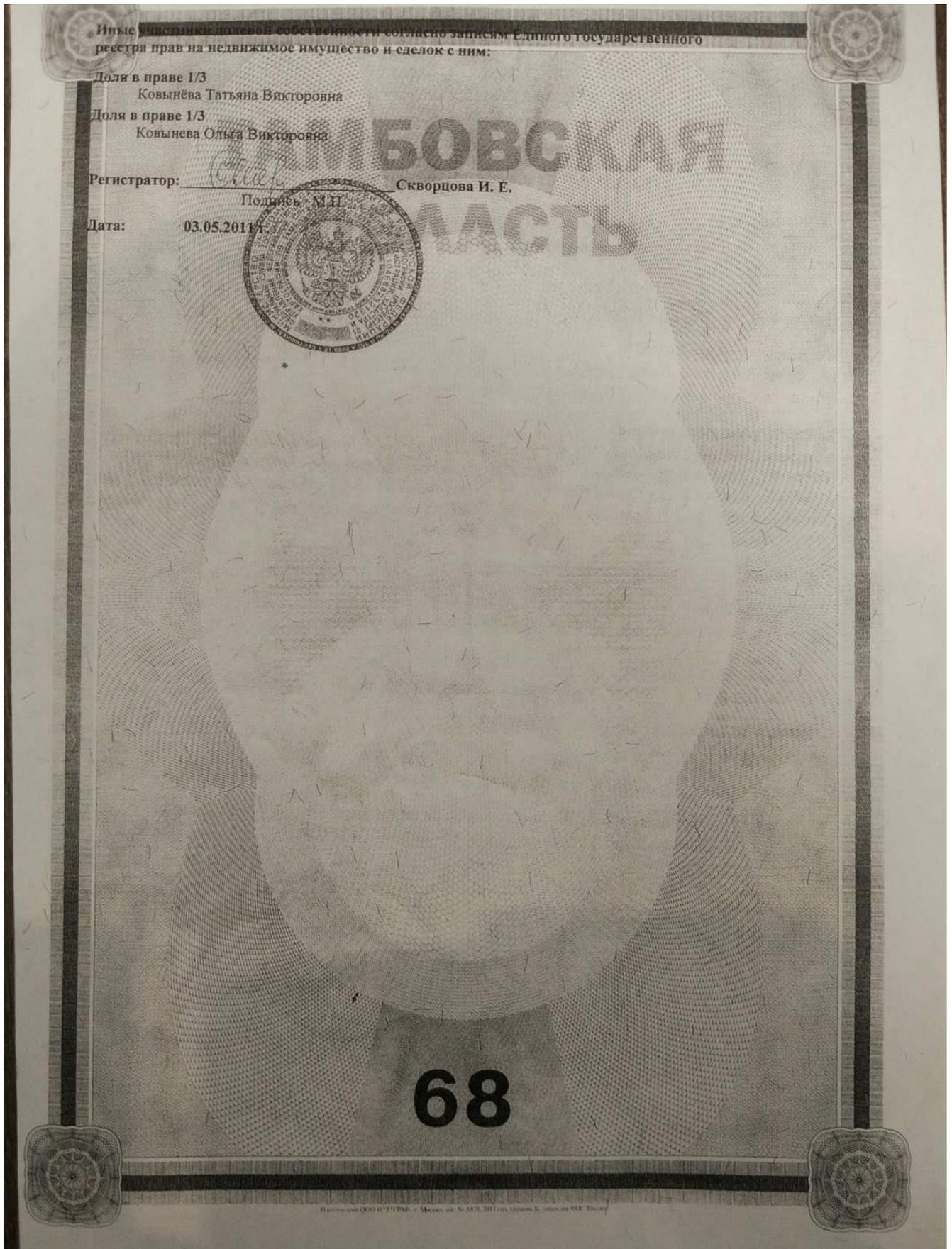
/ Сковцова И. Е. /



ТАМБОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ

68-АБ 315126





ДОГОВОР

о безвозмездной передаче жилья в собственность

г. Тамбов, двадцать седьмое октября тысяча девятьсот девяносто четвертого

Мария города Тамбова _____ год
собственник жилого фонда

на основании закона РСФСР „О приватизации жилищного фонда в РСФСР“ в ли-
це гр. и.о.начальник юридического отдела Марии Зубовой Ирины Петровны
фамилия, имя, отчество

действующего по доверенности № 563- р от 30.12.93г. выданной

Марией города Тамбова
кем, когда выдана

и гр. Кобынён Виктор Николаевич
ф. и. о. приобретателя квартиры полностью

проживающий(е) г. Тамбов ул. Октябрьская, 23 кв 15, 9
адрес

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Мария города Тамбова _____ передал,
владелец дома

а гр-н(е) Кобынён Виктор Николаевич
фамилия, и., о.

получил(и) в собственность занимаемую им(ими) квартиру, находящуюся в г. Там-
бове ул. Октябрьская, 23 кв 15, 9

Квартира имеет общую площадь кв. 15-31,0-ж.п. 16,8
кв. 9-13,5 кв. м и состоит из 2

комнат, кухни, санузла (раздельного, ~~ж~~ совмещенного), ванной, лоджии (балкона)
вспомогательных помещений (встроенных шкафов, кладовых). Квартира расположе-
на на 2 этаже 2 этажного дома.

2. Мария города Тамбова
фамилия, и., о.

передает в собственность Кобынёву Виктору Николаевичу

безвозмездно с учетом количества членов семьи I чел.

3. Стоимость квартиры определена в размере в ценах 1992г. кв. 15-23942 руб
сорок два /, кв. 9-10426 руб /десять тысяч четыреста двадцать шесть /
прописью рублей.

4. Указанная квартира передается в безвозмездную собственность _____

Кобынёву В.Н.
фамилия, и., о.

5. Квартира до настоящего времени никому не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

6. В соответствии со ст. 7 Закона РСФСР „О приватизации жилищного фонда в РСФСР“ гр. Ковынёв В.Н приобретает право собственности на квартиру с момента регистрации договора в БТИ.

7. Обслуживание и ремонт приватизированных помещений осуществляются за счет гр. Ковынёва В.Н
фамилия, и., о.

8. С порядком обслуживания и ремонта приватизированного жилья в соответствии со ст. ст. 21—26 Закона РСФСР „О приватизации жилищного фонда в РСФСР“ я, гр. Ковынёв В.Н ознакомлен(ы)

9. Содержание ст 11 Закона РСФСР „О приватизации жилищного фонда в РСФСР“ и ст. 13 Закона „О собственности в РФ“ мне разъяснены.
Ковынёву В.Н
фамилия, и., о.

10. Экземпляр настоящего договора хранится в делах: первый МБТИ, второй экземпляр выдается гр. Ковынёву В.Н третий выдается эксплуатирующей организации.

Подписи:

Ковынёв В.Н



Этот документ зарегистрирован в Муниципальном предприятии технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда г. Тамбова
27. 10 1994 г.
записан в реестровую книгу № _____ для _____
квартал № _____
Печать / Директор *[Signature]*



Г.В.Родионов
Муниципальное предприятие

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

Лист № 1 всего листов 2Дата 01.04.2011г

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11744/329:0009

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 21.3. Общая площадь помещения 13,5

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Тамбовская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Тамбов
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Тамбов
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Октябрьская
Номер дома	23	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	9	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения жилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: По состоянию на 24.12.2010г. Квартира принадл.:Ковыневу Виктору Николаевичу-полн.(Дог. о безв. пер. ж. в соб. от 27.10.1994г.).

1.11. МУП "Тамбов-недвижимость", ул. Базарная,107. Свидетельство (серия РН-I; №000029) об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства №167 от 09.08.2005г.

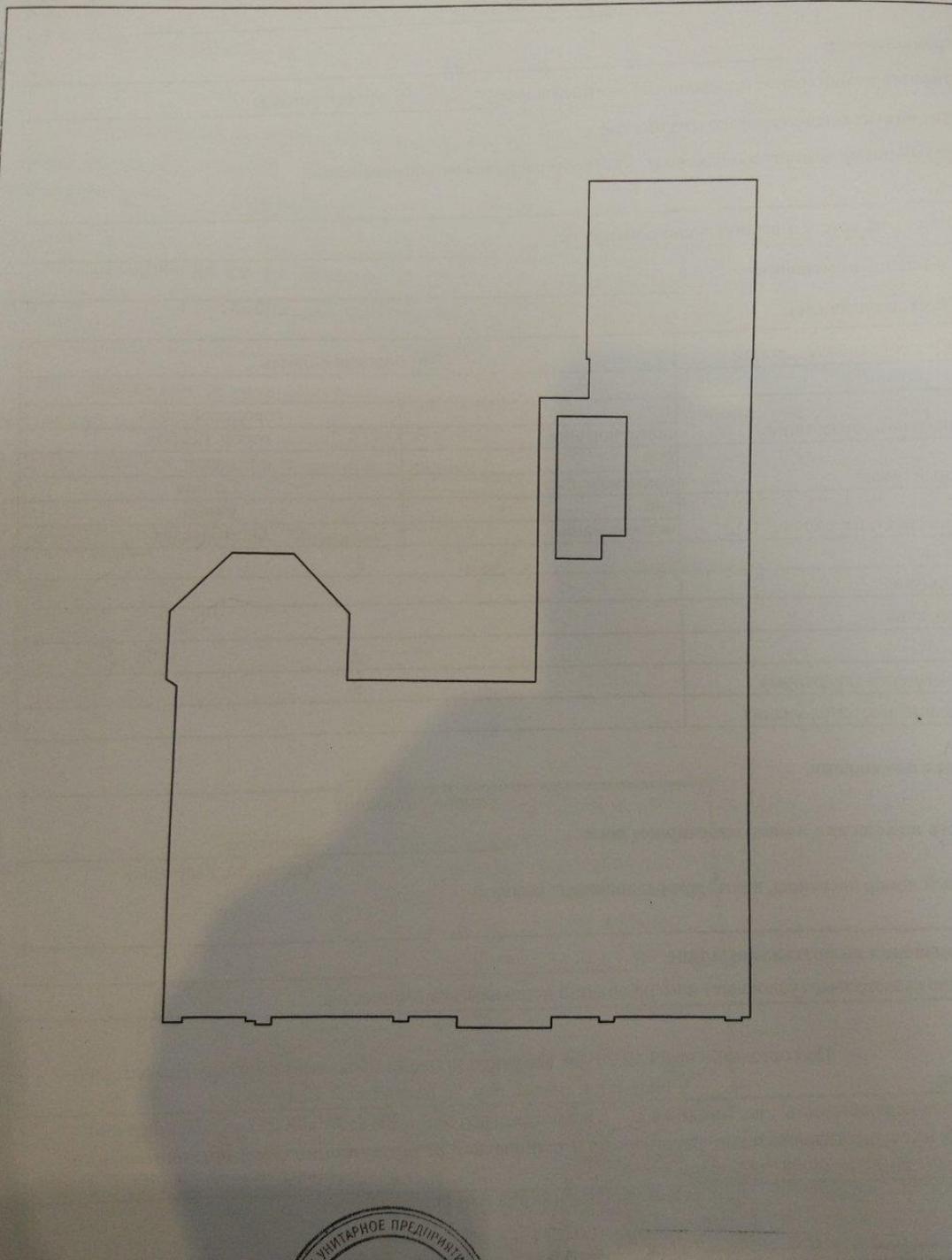
(наименование органа или организации)
_____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)
(полное наименование должности) _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ Лист № 2, всего листов

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 11744/329:0009

2. План расположения помещения на 2 этаже



сштаб 1:200



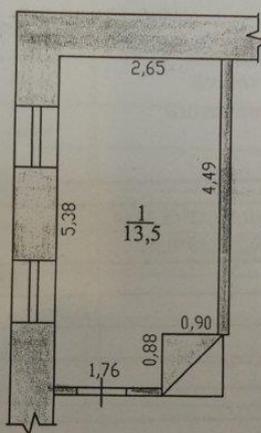
[Handwritten signature]

(инициалы фамилия)

ПЛАН КВАРТИРЫ №9

М 1:100

2 ЭТАЖ



Муниципальное унитарное предприятие "Тамбов-недвижимость"	
Наименование чертежа	Позэтажный план квартиры
Адрес	ул. Октябрьская, д.23, кв.9
Масштаб	1:100
Дата обследования	24.12.2010
Инвентаризатор	Горбунов Д.Н.
Проверил	Селезнёва Е.С.

III. Техническое описание квартиры

Год постройки зданий до 1917 Число этажей 2 Физический износ 34 %

Номер	Наименование	Описание
1.	Наружные стены(материал)	кирпичные
2.	Перегородки(материал)	
3.	Перекрытия(материал)	деревянные утепл. дощатые
4.	Полы:	
	а) в жилых помещениях	
	б) в кухне	
	в) в ванной	
	г) в других помещениях квартиры	
5.	Проемы	2 отк. деревянные
	а) оконные	
	б) дверные	
6.	Отделка стен	обои
7.	Отделка потолков	побелка
	а) в жилых помещениях	
	б) в кухне	
	в) в ванной	
	г) в других помещениях квартиры	
8.	Вид отопления	автономное
9.	Наличие:	да
	а) водоснабжения	
	б) электроснабжения	
	в) канализации	
	г) горячего водоснабжения	
	д) ванной или душа, сауны или	
	е) лоджий (балконов)	
	ж) телефона	
	з) радио	
	и) лифт	
	к) мусоропровод	
	л)	

Прошито, пронумеровано и
 скреплено печатью
 на 2 листах
 « 30 » 10 2010г.

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ г. _____ руб.

Городской отдел МУП
"Служба недвижимости"

Паспорт выдан " 25 " 01 2016 г.

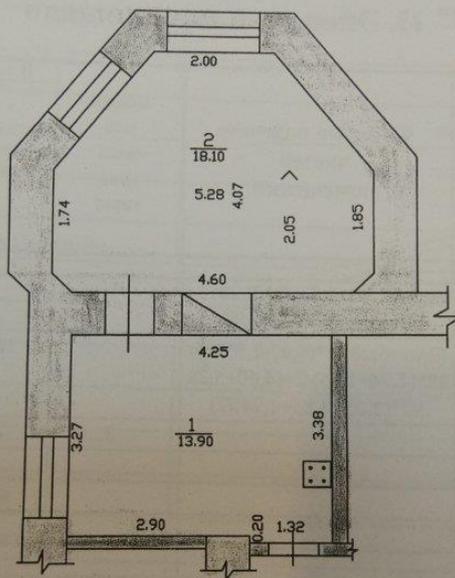
Директор _____

М.В. Старкова

ПЛАН КВАРТИРЫ №15

М 1:100

2 ЭТАЖ



Муниципальное унитарное предприятие "Тамбов-недвижимость"			
Наименование чертежа	Поэтажный план квартиры		
Адрес	ул. Октябрьская, д.23, кв.15		
Масштаб	1:100		
Дата обследования	24.12.2010		
Инвентаризатор	Горбунов Д.Н.	<i>[Signature]</i>	
Проверил	Селезнёва Е.С.	<i>[Signature]</i>	

Год постройки зданий до 1917 Число этажей 2 Физический износ _____ %

Номер	Наименование	Описание
1.	Наружные стены(материал)	кирпичные
2.	Перегородки(материал)	кирпичные, деревянные
3.	Перекрытия(материал)	деревянные
4.	Полы:	
	а) в жилых помещениях	доски
	б) в кухне	линолеум
	в) в ванной	
	г) в других помещениях квартиры	
5.	Проемы	
	а) оконные	2 ств. окраш.; пластиковые
	б) дверные	простые
6.	Отделка стен	обои
7.	Отделка потолков	
	а) в жилых помещениях	побелка
	б) в кухне	побелка
	в) в ванной	
	г) в других помещениях квартиры	
8.	Вид отопления	печное с газовой форсу
9.	Наличие:	
	а) водоснабжения	да
	б) электроснабжения	да
	в) канализации	
	г) горячего водоснабжения	
	д) ванной или душа, сауны или	
	е) лоджий (балконов)	
	ж) телефона	
	з) радио	
	и) лифт	
	к) мусоропровод	
	л)	

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на 2 листах

« 30 » 2010г.

IV. Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость _____ руб.
 Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа) _____ руб.
 Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ г. _____ руб.

Главный инженер МУП
 "Тамбовская энергетическая компания"

Паспорт выдан " _____ г.
 Директор _____



М.П. Старков

Необходимый вам договор, доверенность или исковое заявление

Создать прямо сейчас



ИСКАТЬ

ТЕКСТ ДОКУМЕНТА

АННОТАЦИИ

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Главная > Постановление главы администрации города Тамбова от 26 декабря 2008 г. N 10266 "О признании многоквартирных домов N 23, 25, по улице Октябрьской аварийными и подлежащими сносу, многоквартирного дома N 27 по улице Октябрьской аварийным и подлежащим реконструкции"

Постановление главы администрации города Тамбова от 26 декабря 2008 г. N 10266 "О признании многоквартирных домов N 23, 25, по улице Октябрьской аварийными и подлежащими сносу, многоквартирного дома N 27 по улице Октябрьской аварийным и подлежащим реконструкции"

Постановление главы администрации города Тамбова от 26 декабря 2008 г. N 10266 "О признании многоквартирных домов N 23, 25, по улице Октябрьской аварийными и подлежащими сносу, многоквартирного дома N 27 по улице Октябрьской аварийным и подлежащим реконструкции"

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" и на основании заключений о признании жилых домов пригодными (непригодными) для постоянного проживания N 11, 12, 13 от 23.12.2008 межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу постановляю:

1. Признать многоквартирные дома N 23, 25, по улице Октябрьской, аварийными и подлежащими сносу, многоквартирный дом N 27 по улице Октябрьской, аварийным и подлежащим реконструкции.
2. Муниципальному унитарному предприятию "Тамбов-недвижимость" (Скороходова) не осуществлять регистрацию самовольных перепланировок и переустройств, проведенных собственниками помещений в многоквартирных домах, указанных в п. 1 настоящего постановления.
3. Комитету архитектуры, развития и реконструкции администрации города Тамбова (Летуновская) не выдавать разрешения на переустройство и перепланировку жилых помещений, многоквартирных домов, указанных в п. 1 настоящего постановления.
4. Жилищному комитету администрации города Тамбова (Епифанцев) организовать работу по отселению граждан и сносу или реконструкции многоквартирных домов, указанных в п. 1. настоящего постановления, до 2011 года.
5. Муниципальному учреждению "Управляющая жилищная компания" (Бакланов) расторгнуть договоры социального найма с гражданами, проживающими в многоквартирных домах, указанных в п. 1 настоящего постановления.

6. Местная газета "Тамбовская жизнь" опубликовать текст настоящего постановления.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Объявления о продажах объектов-аналогов

2 770 000 Р

В ипотеку за 23 881 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

3-комн. квартира, 54 м², 1/2 эт.

Тамбов, улица Карла Маркса, 117, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область

★ В избранное

📩 Получить похожие объявления



Связаться с владельцем

+79537006555

3-комн. квартира, 54 м², 1/2 эт.

Продаётся квартира, удобное расположение в центре города. 2 спальни, зал, и кухня гостиная. Сан узел раздельный. Можно переделать под нежилое помещение. Удобное место расположение и парковка.

Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 3

Этаж: 1/2

Площадь: 54 м²

Площадь кухни (м²): 15 м²

Жилая площадь (м²): 30 м²

Цена: 2 770 000 Р

Цена за м²: 51 296 Р

Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 18/7/2020

Дата обновления объявления: 27/8/2021

Номер в каталоге: 2725171132

Информация о доме ⓘ

Год постройки: 1973

Год ввода в эксплуатацию: 1973

Серия: кирпичный

Тип: Многоквартирный дом

Макс. этажность: 3

Мин. этажность: 3

Кол-во подъездов: 1

Стены: Кирпич

Мусоропровод: Нет

Отопление: Квартирное отопление (квартирный котел)

Газ.плита: Да

Расположение

Тамбов, улица Карла Маркса, 117, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область

<https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2725171132>

1/3

Тамбов · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

1-к. квартира, 38,8 м², 1/4 эт.

2 100 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 августа в 13:34



8 906 635-19-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Светлана

Частное лицо

На Авито с июня 2020

№ 2152891833, 1225 (+10)

О квартире

Этаж: 1 из 4

Количество комнат: 1

Общая площадь: 38.8 м²Жилая площадь: 18 м²Площадь кухни: 7 м²

Высота потолков: 3 м

Ремонт: **требуется**Санузел: **раздельный**Балкон или лоджия: **нет**Вид из окон: **во двор****Информация о квартире из ЕГРН**

Кадастровый номер: 68:29:*****:***

1 собственник

Указана кадастровая стоимость

Не найдена история продаж
на АвитоПараметры квартиры совпадают
с данными из ЕГРН

Ограничения не найдены

[Посмотреть отчёт](#)Тамбовская область, Тамбов, Интернациональная ул., 84
р-н Советский[Показать карту](#)

Продам однокомнатную полногабаритную квартиру в центре Тамбова. Хорошее месторасположение дома, тихий ухоженный двор, хорошие соседи. Дом и подъезд в хорошем состоянии. Высокие потолки, окна во двор, квартира под ремонт. Документы готовы к продаже, быстрый выход на сделку. Собственник, агентствам просьба не звонить.

**КИНОКОМБО
С XIAOMI REDMI 9T**

Сообщения

https://www.avito.ru/tambov/kvartiry/1-k_kvartira_388m_14et_2152891833

1/3

1-комн. квартира, 44 м²

Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, Советская ул., 122



44 м²	25,6 м²	14 м²	2 из 3	1917
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

Продам однукомнатную квартиру в центре города, Дом памятник архитектуры. Квартира в нормальном состоянии, светлая, чистая, тёплая, окна пвх, центральное отопление, проблем с отключением воды нет. Рядом парк культуры, торговые центры, школы. Окна выходят во двор, шума дороги не слышно, хорошие соседи. Вместе с квартирой продаётся хороший сарай, с погребом, который находится во дворе! Просьба риэлторов и агентств, по вопросу сотрудничества не беспокоить!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

2 300 000 ₽

Альтернатива, возможна ипотека

+7 910 750-99-62**Собственник**

ID 78032806

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

[Принять](#)

<https://tambov.cian.ru/sale/flat/262372997/>

2/5

2 100 000 Р

В ипотеку за 18 105 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу**1-комн. квартира, 31 м², 2/4 эт.**

Тамбов, Носовская улица, 10, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+79027332599

1-комн. квартира, 31 м², 2/4 эт.

Продам однокомнатную квартиру в кирпичном доме в самом центре города!

ул. Носовская 10,
2/5 кирп., площадь 30,9 м.

В квартире выполнен ремонт, после ремонта никто не жил. Окна ПВХ, балкон остеклен, все коммуникации новые. Кухонный гарнитур. Новая колонка автомат - всегда с горячей водой (что большая редкость в летний период в центре). Просторная комната правильной формы с двумя окнами, удобно для зонирования. Квартира очень теплая и светлая! Окна во двор. В квартире тихо. Соседи тихие и доброжелательные люди, никаких алкашей и прочих нежелательных личностей!

Двухподъездный тихий дом с закрытым двором, калиткой с домофоном и воротами для въезда. Всегда есть место для машины. Подъезд после ремонта с пвх окнами, домофон. Имеется сухой просторный подвал. Вокруг есть все что только возможно - рынок, магазины, банки, поликлиника, кафешки, остановки в любой конец города. В шаговой доступности Набережная, парки. Все культурно.

Информация о предложении

Тип: Квартира

Тип объекта: Вторичная

Комнаты: 1

Этаж: 2/4

Площадь: 31 м²

Площадь кухни (м²): 6 м²

Жилая площадь (м²): 17 м²

Цена: 2 100 000 Р

Цена за м²: 67 742 Р

Материал здания: Кирпич

Дата публикации объявления: 26/3/2020

Дата обновления объявления: 2/9/2021

Номер в каталоге: 2439049495

Расположение

Тамбов, Носовская улица, 10, Ленинский, Тамбов, Тамбовская область

● Это предложение ● Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2439049495>

1/3

Данные, собранные в результате интервью продавцов

Элементы сравнения/Объекты аналогии	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Рыночная стоимость объектов (цена предложения), руб.	2 770 000	2 100 000	2 700 000	2 100 000
Единица сравнения	1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади
Количество единиц сравнения, кв.м.	54,0	38,8	44,0	31,0
Источник информации	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2725171132	https://www.avito.ru/tambov/kvartiry/1-k.kvartira_388m_14et._215_2891833	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-3991647036	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-tambov-2439049495
1. Передаваемые имущественные права	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)	право собственности зарегистрировано (ограничения прав отсутствуют)
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
3. Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4. Условия рынка, в том числе:				
4.1. Возможность торга	да	да	да	да
4.2. Дата состоявшейся или предполагаемой сделки	авг.21	авг.21	авг.21	сен.21
5. Вид использования и (или) зонирование (фактическое использование/сегмент рынка)	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости	Жилое/ Рынок жилой недвижимости
6. Расходы, производимые непосредственно после покупки.	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается	Не предполагается
7. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Мебель
8. Экономические характеристики	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка	Стандартные для данного сегмента рынка
9. Местоположение, в том числе:	г. Тамбов, ул. Карла Маркса, 117	г. Тамбов, ул. Интернациональная, 84	г. Тамбов, ул. Коммунальная, 72	г. Тамбов, ул. Носовская, 10
9.1. Позиционирование на карте города	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр	Тамбов, Центр
10. Физические характеристики объекта оценки, в т.ч.				
10.1 Свойства земельного участка	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре	не выделен в натуре
10.2. Состояние объекта капитального строительства (дома)	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии	В удовлетворительном состоянии
10.3. Соотношение площади земельного участка и площади его застройки	не имеет значения для квартиры	не имеет значения для квартиры	не имеет значения для квартиры	не имеет значения для квартиры
10.4. Транспортная доступность (общественным транспортом)	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта	Непосредственно у остановки общественного транспорта
10.5. Этаж/Этажность	1/2	1/4	1/4	2/4
10.6. Преимущественный строительный материал	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
10.7. Инженерное оборудование, в том числе:				
10.7.1. Отопление (центральное/индивидуальное)	индивидуальное	центральное	центральное	центральное
10.7.2. Вентиляция/кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция	приточно-вытяжная вентиляция	приточно-вытяжная вентиляция	приточно-вытяжная вентиляция
10.7.3. Водопровод и канализация	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально	централизованное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение индивидуально
10.7.4. Газоснабжение	есть	есть	есть	есть
10.7.5. Электроосвещение и электрооборудование	есть	есть	есть	есть
10.8 Тип отделки	Требует косметического ремонта	Требует косметического ремонта	Современный ремонт/Экономичный ремонт	Современный ремонт/Экономичный ремонт
10.10. Характер планировки	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд	Старый фонд
10.11. Фактор масштаба, м.кв.	54,0	38,8	44,0	31,0

11. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не выявлено	не выявлено	не выявлено	не выявлено
12. Количество комнат	3к	1к	2к	1к
Диапазон значений удельной цены, руб., в том числе:				
от, руб.	51 296			
до, руб.	67 742			

Неуказанные в объявлениях характеристики собраны в результате интервьюирования продавцов. По возможности подтверждена публичными источниками (такими как интернет сервисы «Публичная кадастровая карта», «Яндекс.Карты», «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» и т.п.). В этой связи, считаем, что использованная информация соответствует положениям п.5 ФСО 3, то есть достоверна и подтверждена⁷⁹.

⁷⁹ П. 5 ФСО 3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Документы оценщиков и оценочной компании (юридического лица, с которым оценщик заключил договор)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022292-2

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Мамонтову Олегу Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«21» февраля 2014г.
Дата выдачи свидетельства

№ 429
Номер свидетельства

Специалист-оценщик

МАМОНТОВ ОЛЕГ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Тамбовская область, г. Тамбов
Паспорт 68 00 № 078540 выдан Бондарским РОВД Тамбовской обл. 13.12.2000г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*



ПОЛИС №700-0002327-05514-120
страхования ответственности оценщика

г. Екатеринбург

«14» мая 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос», действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)
2. Застрахованное лицо	Оценщик Мамонтов Олег Александрович Паспортные данные: серия 68 00 №078540, выдан Бондарским РОВД Тамбовской обл. 13.12.2000 Адрес: Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Пензенская, д.5. кв.25
3. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем (Застрахованным лицом) и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.
6. Страховая сумма	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.
7. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	300 000 (Триста тысяч) рублей 00 коп.
8. Франшиза	Не применяется
9. Страховая премия	В соответствии с п.5.1 договора 700-0002327-05514
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	с «01» июня 2021г. по «31» мая 2022г.
Дополнительные условия Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://skgelios.ru/company/information . Подписывая настоящий Полис, Страхователь – физическое лицо подтверждает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение), в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» с целью включения их в клиентскую базу данных Страховщика, для информационных рассылок маркетинговых и рекламных акций и телефонных опросов. Подписывая настоящий Полис, Страхователь выражает свое согласие на получение рекламы о новых продуктах и акциях Страховщика по телефону и/или электронной почте. Настоящее согласие на указанные выше действия дано на срок действия Полиса и период хранения данных по Полисам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем по его письменному заявлению.	
СТРАХОВЩИК ООО Страховая Компания «Гелиос» МП	 /О.Ю. Гилева/ Подпись

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-527-100741/20**

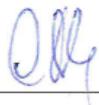
«25» декабря 2020 г.

г. Тамбов

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "Новатор"
ИНН 6829025946
392000 г.Тамбов, ул.Студенческая, д.16А, корп.1, оф.301
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Тамбовской области 392012 г.Тамбов, ул.Советская, д.2А
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» декабря 2020 г. по «24» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**, в том числе:
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**;
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере **5 700,00 (пять тысяч семьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» декабря 2020 г.
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» декабря 2014 г.
- 8. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем

Страхователь



1

Страховщик



(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

10.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или некоего заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

10.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

11. ТРЕТЬИ ЛИЦА

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

11.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

11.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

12.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

12.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки.

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

12.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

12.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

Страхователь



2

Страховщик

