

ОТЧЕТ № ДР-24/22 ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КВАРТИРЫ),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ТАМБОВ, Б-Р ЭНТУЗИАСТОВ, Д. 2Б,
КВ. 66

ЗАКАЗЧИК:	ПАО РОСБАНК
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО «ЕВРОЭКСПЕРТ»
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	23.05.2022
ДАТА ОЦЕНКИ:	23.05.2022

1. Общие сведения	4
Сведения о Заказчике	4
Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком	4
Сведения об Оценщике	4
Задание на оценку	5
Основные факты и выводы	6
Сертификат качества оценки. Применяемые стандарты	8
Сделанные допущения и ограничительные условия	9
2. Описание объекта оценки	10
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	14
4. Анализ рынка	15
Макроэкономические факторы	15
Рынок жилой недвижимости в Российской Федерации	24
5. Общие понятия оценки, подходы к оценке	29
Терминология	29
Подходы к оценке	30
Порядок оказания оценочных услуг	31
6. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	32
Определение корректировок и порядок их внесения	35
7. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости Объекта оценки	36
8. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки	37
9. Декларация качества оценки	43
10. Сведения о независимости Оценщика	44
Приложения	45

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	ПАО РОСБАНК
Реквизиты Заказчика	ИНН: 7730060164, КПП: 997950001
Юридический адрес	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34

СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
Юридический адрес	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
Почтовый адрес	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
ОГРН	1047796300298 от 28.04.2004 года
Банковские реквизиты	ИНН 7709542694 КПП 773001001 р/с 40702810900000005622 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411 БИК 044525411
Контактные телефоны	Тел./факс: (495) 980-25-09
E-mail	ipoteka@euroexpert.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Договор (Полис) АО "АльфаСтрахование" №0991R/776/20044/22 от 23.03.2022 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2022 - 15.04.2023 года

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО	Флянтикова Анастасия Игоревна
Должность	Ведущий оценщик
Информация о членстве в СРО	Включена в реестр Саморегулируемой организации НП «Деловой Союз Оценщиков» (регистрационный номер 985, дата регистрации 30.12.2016 г.; место нахождения организации: 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ФГБОУ ВО "Государственный университет управления" об образовании и о квалификации № ЭФ-0647 от 23.06.2016 г. по направлению: "Оценка стоимости имущества и бизнеса".
Аттестат по оценке недвижимости	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка недвижимости" №020133-1 выдан ФБУ "ФРЦ" 31.05.2021 г. действителен до 31.05.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности - 7 лет.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор (Полис) АО "АльфаСтрахование" № 0991R/776/0000041/20-34 от 03.12.2020 г. Страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) руб. Срок действия: 23.03.2021 - 31.12.2022 года
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Непубличное акционерное общество
Полное наименование организации	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
ОГРН	1047796300298 от 28.04.2004 года
Юридический адрес организации	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
Контактная информация юридического лица	121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8 Тел./факс: (495) 980-25-09
Местонахождение Оценщика	По местонахождению Исполнителя (121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8)

Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке

ФИО	Флянтикова Анастасия Игоревна
Наименование организации, должность	НАО «Евроэксперт», Ведущий оценщик
Квалификация по диплому	Экономист
Степень участия	Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом, оформление Отчета

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 37,10 кв.м, расположенное по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 37,10 кв.м, расположенное по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66 Полные характеристики Объекта оценки приведены в разделе 2 Отчета
Кадастровый номер	68:29:0207001:1667
Характеристики Объекта недвижимости и его составных частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены согласно следующим документам: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2021 г.; См. раздел 2 Отчета и приложение №1.3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право совместной собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2021 г.
Ограничения (обременения) прав	Залог в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации Объекта
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	23.05.2022г.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Период проведения оценки	23.05.2022г. - 23.05.2022г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки, препятствия к проведению осмотра	Внутренние помещения Объекта оценки не были осмотрены ввиду отсутствия доступа
Отраслевые эксперты	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет в полном объеме все имеющиеся у него документы, необходимые для проведения оценки, в день направления Заявки
Допущения, на которых основывается оценка	Оценка проводится в допущение об отсутствии ограничений (обременений) прав. Общие и иные специальные допущения представлены в разделе 1.7 Отчета
Специальные требования залогодержателя, предъявляемые к оценке в целях залога	Согласно информации, предоставленной Заказчиком, предполагаемое использование результатов оценки не связано с залоговыми органами или иными кредитными организациями. Специальные требования не учитываются.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира) общей площадью 37,10 кв.м, расположенное по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66
Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (квартира)
Месторасположение имущества	Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66
Имущественные права на Объект оценки	Право совместной собственности
Существующие ограничения права	Залог в силу закона
Правообладатели оцениваемого имущества	Семенов Игорь Николаевич; Семенова Галина Алексеевна
Правоподтверждающие/правоустанавливающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2021 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки для последующей реализации Объекта
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть применена только для последующей реализации Объекта
Период проведения оценки	23.05.2022г. - 23.05.2022г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	23.05.2022г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата составления Отчета	23.05.2022г.
Основание для проведения оценки	Договор № ДР-16-01/03 от 20.04.2022 г.
Общая площадь Объекта оценки	37,10 кв.м
Официальный курс валюты на дату оценки	58,8862 руб./доллар США

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	ФСО №1, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297г., ФСО №2, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298г., ФСО №3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299г., ФСО №7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, ФСО №9, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327; ФСО №12, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721; Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные «СФСО» (в части, не противоречащей ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3, ФСОН№7, ФСОН№9, ФСОН№12)
Стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода	Не применялся
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся
<i>Стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, НДС не облагается</i>	<i>2 331 880(Два миллиона триста тридцать одна тысяча восемьсот восемьдесят) рублей, или 39 600(Тридцать девять тысяч шестьсот) долл. США</i>
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается</i>	<i>2 331 880(Два миллиона триста тридцать одна тысяча восемьсот восемьдесят) рублей, или 39 600(Тридцать девять тысяч шестьсот) долл. США</i>
<i>Ликвидационная стоимость Объекта оценки, НДС не облагается</i>	<i>1 539 110(Один миллион пятьсот тридцать девять тысяч сто десять) рублей, или 26 140(Двадцать шесть тысяч сто сорок) долл. США</i>

Оценщик _____ (Флянтикова А.И.)

Ведущий оценщик НАО «Евроэксперт» _____ (Бакуняева М. С.)

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

НАО «Евроэксперт» настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом Договора ДР-16-01/03 от 20.04.2022 г., сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в разделе 1.6. настоящего Отчета допущений и ограничительных условий.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщиков, подписавших настоящий Отчет.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральными стандартами оценки:
 - ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297г.,
 - ФСО №2, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298г.,
 - ФСО №3, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299г.,
 - ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,
 - ФСО №9, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
 - ФСО №12, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721;
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой организацией НП «Деловой Союз Оценщиков».

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

Общие допущения:

- В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком информации о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, технических и иных документов, необходимых для выполнения данной работы.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки без каких-либо гарантий, что права собственности на Объект оценки могут перейти к потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором между Заказчиком и Оценщиком.
- Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.
- При оценке Объекта оценки использованы копии документов, предоставленные Заказчиком, но не заверенные должным образом. Оценка проведена, исходя из допущения, что вся информация, предоставленная в указанных документах, верна.
- Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, технологическую экспертизу Объекта оценки, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Специальные допущения:

- По согласованию с Заказчиком, Оценщик не проводил осмотр внутренних помещений Объекта оценки ввиду отсутствия у Заказчика возможности организации доступа к нему. Рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки, определенные в рамках настоящего Отчета, верны при условии того, что фактическое состояние Объекта оценки соответствует данным, предоставленным Заказчиком.
- По согласованию с Заказчиком не был проведен осмотр внутренних помещений Объекта оценки ввиду отсутствия доступа, Оценщик не может судить о соответствии фактической планировки квартиры поэтажному плану БТИ. Рассчитанные рыночная и ликвидационная стоимости верны без учета стоимости расходов на согласование/восстановление перепланировки (переоборудования).
- Значения рыночной и ликвидационной стоимостей верны без учета существующего ограничения (обременения) права (Залог в силу закона).
- Заказчиком не предоставлены документы БТИ. При описании Объекта оценки, Оценщик использовал информацию из правоподтверждающих документов (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2021 г.), в связи с чем к расчету принималась площадь Объекта оценки без учета летних помещений.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру) общей площадью 37,10 кв.м (37,10 кв.м с учетом летних помещений), расположенное на 8 этаже 9-этажного жилого дома по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66.

г. Тамбов - город в России, административный, экономический и культурный центр Тамбовской области. Также административный центр Тамбовского района, в который сам не входит, являясь городом областного значения, образующим с посёлком Первомайский единый городской округ город Тамбов. Расположен в центральной части Окско-Донской равнины, на канале реки Цны, в 460 км к юго-востоку от Москвы.

Таблица 2-1 Характеристика местоположения здания

Адрес Объекта оценки	Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66	
Административный район	Октябрьский район	
Локальные особенности расположения (Удаленность от остановки общественного транспорта)	5 мин пешком	
Качество обустройства двора	Осмотр не проводился, нет данных	
Экологическая обстановка	Благополучная (по данным www.priroda.su)	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Осмотр не проводился, отсутствуют согласно данным открытых источников	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Имеется
	Детский сад	Имеется
	Отделение банка	Имеется
	Предприятия службы быта	Имеется
	Торговые предприятия	Имеется
	Аптека	Имеется
	Поликлиника	Имеется
Характеристика и состояние прилегающей территории	Зона отдыха	
	Имеется	
Характеристика и состояние прилегающей территории	Нет данных (Осмотр не проводился, нет данных)	
Ликвидность	Выше средней	
Средняя стоимость 1 кв. м квартир в данном районе данного класса недвижимости, руб./кв. м	52 000 - 80 000 (по данным www.realty.yandex.ru)	

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

3 АНАЛИЗ ННЭИ

Таблица 2-2 Физические характеристики здания

Год постройки жилого дома	1984 (по данным www.reformagkh.ru)										
Физический износ (согласно данным БТИ), %	Нет данных										
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	32% Физический износ дома рассчитан по следующей формуле: $И = \frac{(D_o - D_n)}{N}$ где: D_o - дата оценки; D_n - дата постройки здания; N - нормативный срок экономической жизни здания.										
Консьерж	Нет данных										
Домофон	Нет данных										
Тип здания	9-этажный панельный жилой дом (Индивидуальный проект)										
Наличие подвала	Есть										
Наличие технического этажа	Нет										
Наличие лифта	Есть										
Наличие мусоропровода	Нет данных										
Этажность дома	9										
Материал стен	Панельные										
Материал перекрытий	Железобетонные										
Внешний вид фасада дома	Осмотр не проводился, нет данных										
Техническое обустройство	<table> <tr> <td>Газоснабжение</td><td>Есть (центральное)</td></tr> <tr> <td>Водоснабжение</td><td>Есть (центральное)</td></tr> <tr> <td>Отопление</td><td>Есть (центральное)</td></tr> <tr> <td>Электроснабжение</td><td>Есть (центральное)</td></tr> <tr> <td>Канализация</td><td>Есть (центральная)</td></tr> </table>	Газоснабжение	Есть (центральное)	Водоснабжение	Есть (центральное)	Отопление	Есть (центральное)	Электроснабжение	Есть (центральное)	Канализация	Есть (центральная)
Газоснабжение	Есть (центральное)										
Водоснабжение	Есть (центральное)										
Отопление	Есть (центральное)										
Электроснабжение	Есть (центральное)										
Канализация	Есть (центральная)										
Наличие подключения к системам коммуникаций	Объект подключен к указанным системам коммуникаций										
Состояние общественных зон подъезда	Осмотр не проводился, нет данных										
Наличие и тип парковки	Осмотр не проводился, нет данных										
Информация об аварийности здания	Осмотр не проводился, нет данных										
Данные о наличии дома в списках на снос	Дом отсутствует в списках на снос в открытых источниках										
Данные о наличии дома в списках на реконструкцию/капитальный ремонт	Нет данных										
Социальный состав жильцов	Нет данных										

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

3 АНАЛИЗ ННЭИ

Таблица 2-3 Техническое состояние здания

Год постройки жилого дома	1984 (по данным www.reformagkh.ru)
Физический износ (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Общий физический износ (по расчетам Оценщика, исходя из нормативного срока жизни дома), %	32%
Группа капитальности	II
Нормативный срок экономической жизни здания (нормы СНиП)	120 лет
Год проведения полного/частичного капитального ремонта здания	Нет данных
Данные о наличии дома в списках на снос	Дом отсутствует в списках на снос в открытых источниках
Состояние и характеристика перекрытий	Железобетонные (отсутствует возможность определить состояние, осмотр не проводился)
Конструктивные характеристики наружной части фундамента (цоколя)	Железобетонный
Наличие критериев физического износа фундамента (цоколя)	Нет данных
Конструктивные характеристики наружных стен (материал стен)	Панельные
Наличие критериев физического износа наружных стен	Нет данных
Наличие критериев физического износа перекрытий	Нет данных

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

3 АНАЛИЗ ННЭИ

Таблица 2-4 Характеристика Объекта оценки

Этаж, на котором расположена оцениваемая квартира	8
Количество квартир на этаже	Нет данных
Количество комнат в квартире	1
Тип комнат	Изолированные
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	37,10
Общая площадь (без учета летних помещений), кв.м	37,10
Жилая площадь, кв.м	Нет данных
Площадь кухни, кв.м	Нет данных
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Есть
Наличие летних помещений	Нет данных
Санузел	Нет данных
Высота потолков, м	Нет данных
Вид из окна	Осмотр не проводился, отсутствует возможность определить вид из окна
Наличие подсобных помещений	Нет данных
Состояние квартиры	Требуется косметический ремонт ¹
Необходимые ремонтные работы	Требуется проведение косметического ремонта
Сантехника / состояние	Осмотр не проводился, нет данных /Осмотр не проводился, нет данных
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации, газоснабжению	Объект подключен к системам коммуникаций, указанным в Таблице 2.2
Слаботочное обеспечение (телефонная линия, Интернет)	Нет данных
Оборудование для вышеперечисленных систем	Нет данных
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Осмотр квартиры не проводился, отсутствует возможность установить соответствие фактической планировки поэтажному плану БТИ
Комментарии к фотографиям	Отсутствуют
Текущее использование	Жилое помещение (квартира)

Источник: данные открытых источников, данные Заказчика

¹ По данным Заказчика

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что рыночная стоимость — это стоимость при наиболее эффективном использовании Объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, то есть наиболее вероятного использования, являющегося:

- соответствующим требованиям и нормам законодательства,
- физически возможным,
- экономически оправданным,
- максимально прибыльным.

Законодательно разрешенное использование

Согласно Допущениям и ограничивающим условиям настоящего Отчета, описанным в Разделе 1.7, юридическая экспертиза прав на рассматриваемый Объект оценки не проводилась. Предполагается, что все документы на право владения, пользования и распоряжения Объектом оценки оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами на оцениваемый объект недвижимости последний относится к жилому фонду.

Таким образом, единственно возможным законодательно разрешенным использованием объекта является использование его в жилых целях.

Физически возможное использование

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой встроенное помещение, расположенное в жилом доме. Физические характеристики, конструктивные особенности и техническое оснащение (в том числе имеющиеся коммуникации) не препятствуют его использованию в качестве жилого объекта недвижимости.

Исследование *финансовой целесообразности* заключается в рассмотрении рыночного спроса на оцениваемую недвижимость в ее текущем состоянии. Если существующее использование создает положительный возврат по инвестициям, то такое использование является финансово целесообразным.

По результатам анализа рынка жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки (г. Челябинск) было выявлено, что Объект оценки соответствует современным требованиям участников рынка, и обладает характеристиками, которые, по мнению большинства аналитиков, будут пользоваться спросом в ближайшем будущем.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Учитывая то, что единственным законодательно разрешенным и физически возможным вариантом является использование Объекта оценки в качестве жилого, это назначение признается вариантом, обеспечивающим максимальную доходность.

Вывод: на дату оценки наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки признается его текущее использование в качестве жилого помещения (квартиры).

4. АНАЛИЗ РЫНКА

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ

По первой оценке Росстат, ВВП в 2021 г. вырос на 4,7% по сравнению с 2020 г. Номинальный объем ВВП в 2021 г. составил 130 795,3 млрд руб. Индекс-дефлятор - 116,4%.²

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ВВП (индекс физического объема), %	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4
Индекс промышленного производства	102,6	100,3	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	105,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,1
Индекс инвестиций в основной капитал	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,6*
Реальные располагаемые денежные доходы населения	104,4	103,3	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1*
Оборот розничной торговли	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,3
Экспорт товаров, млрд долл. США	528	521,6	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,3**
Импорт товаров, млрд долл. США	336	344,3	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	296,1***

Источник: Доклад "Социально-экономическое положение России" за январь-декабрь 2021 г.: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>; Федеральная таможенная служба (ФТС России): <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

*Оценка Росстат

**По данным Федеральной таможенной службы. В экспорт России включены рыба и морепродукты Российской Федерации, не подлежащие доставке для таможенного оформления на территории РФ; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

***По данным Федеральной таможенной службы. В импорт России включены бункерное топливо, горючее, продовольствие и материалы, приобретенные за пределами территории РФ; товары и транспортные средства, ввезенные физическими лицами; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 г. (-2,1%). При этом в конце 2021 г. выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г³ в декабре 2021 г. после 7,6% г/г в ноябре 2021 г. (к аналогичным месяцам 2019 г. - рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% в 2020 г. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в т. ч. в фармацевтике +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре 2021 г., при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по 2021 г. в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 г. (-6,5%). Вместе с тем к концу 2020 г. по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также увеличения добычи газа, выпуск добывающего комплекса вышел в плюс по отношению к 2019 г. В декабре 2021 г. прирост выпуска составил 10,0% г/г (+3,4% к декабрю 2019 г.), в том числе добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении выросла на 2,1% г/г, добыча природного газа - на 10,6% г/г. Положительный вклад в увеличение выпуска добывающих отраслей также внес рост в сфере предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января-декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре 2021 г. - на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов - на 15,8% г/г (в декабре 2021 г. - 9,6% г/г).⁴

² <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/154254>

³ Год к году.

⁴ О динамике промышленного производства (январь 2022 г.), <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbc20eead1cd/20220202.pdf>

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Индекс потребительских цен

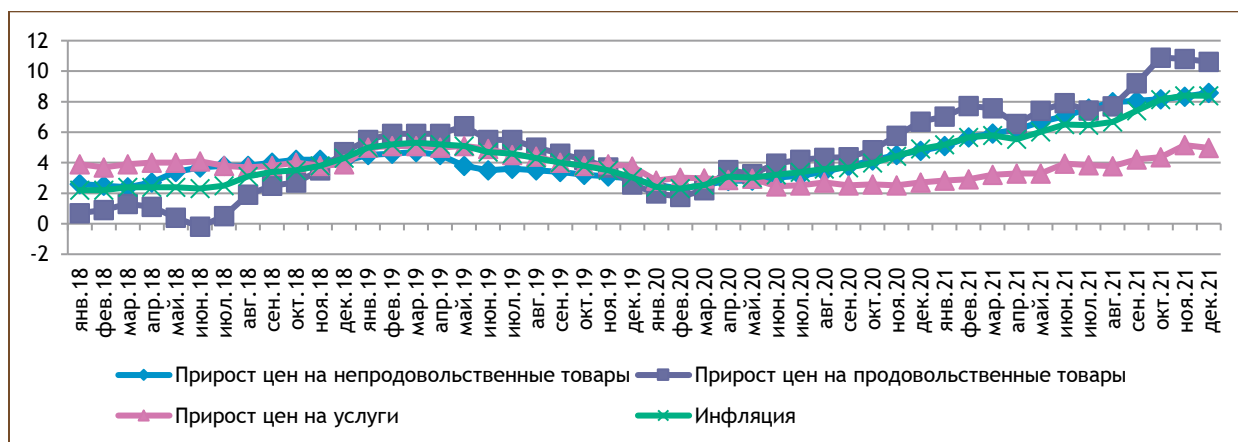
По оценке Росстат, потребительская инфляция по итогам 2021 г. составила 8,4% г/г.⁵

В декабре 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,82% м/м⁶ (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора - до 0,50% м/м SA⁷ (0,84% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в замедление роста потребительских цен в декабре 2021 г. внесла нормализация ситуации в секторе услуг (+0,26% м/м) после нехарактерного для ноября ускорения до 0,81% м/м из-за услуг зарубежного туризма. Сезонно сглаженный рост цен в декабре 2021 г. также замедлился (0,09% м/м SA после 1,11% м/м SA в ноябре 2021 г.). На замедление инфляции повлияло компенсационное снижение цен на услуги зарубежного туризма (-8,5% в декабре 2021 г. после роста на 9,1% м/м в ноябре 2021 г.), так, поездка в Турцию подешевела на 36,5%. При этом в декабре 2021 г. возобновился сезонный рост цен на услуги пассажирского транспорта, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные услуги.

Продовольственная инфляция в декабре 2021 г. составила 1,36% м/м (1,27% м/м в ноябре 2021 г.), с исключением сезонного фактора - 0,66% м/м SA после 0,85% м/м SA в ноябре 2021 г.

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2018 г. - декабрь 2021 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: Банк России, Динамика потребительских цен № 4 (28) апрель 2018 г., 6-7 (30-31) июнь-июль 2018 г., 9-10 (33-34) сентябрь-октябрь 2018 г., 12 (36) декабрь 2018 г., № 12 (60) декабрь 2020 г., № 12 (72) декабрь 2021 г.: <https://cbr.ru/analytics/dkp/dinamic/>

По оценке Росстат, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в 2021 г. по сравнению с 2020 г. увеличились на 3,1%, по сравнению с 2019 г. - на 1,0%.

Внешняя торговля

По данным таможенной статистики, в январе-декабре 2021 г. внешнеторговый оборот России⁸ составил 789,4 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2020 г. увеличился на 37,9%.

Сальдо торгового баланса за 2021 г. сложилось положительное в размере 197,3 млрд долл. США, что на 92,6 млрд долл. США больше, чем в январе-декабре 2020 г.

Экспорт России⁹ в январе-декабре 2021 г. составил 493,3 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2020 г. увеличился на 45,7%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 86,9%, на страны СНГ - 13,1%.

Основой российского экспорта в январе-декабре 2021 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта в целом составил 54,3% (в январе-декабре 2020 г. - 49,7%), в страны дальнего зарубежья - 58,5% (в январе-декабре 2020 г. - 53,9%), в страны СНГ - 26,4% (в январе-декабре 2020 г. - 24,7%).

⁵ О текущей ценовой ситуации, <https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>

⁶ Месяц к месяцу.

⁷ С устранением сезонности (Seasonally Adjusted).

⁸ Во внешнеторговый оборот России включены рыба и морепродукты Российской Федерации, не подлежащие доставке для таможенного оформления на территории РФ; бункерное топливо, горючее, продовольствие и материалы, приобретенные за пределами территории РФ; товары и транспортные средства, ввезенные физическими лицами; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

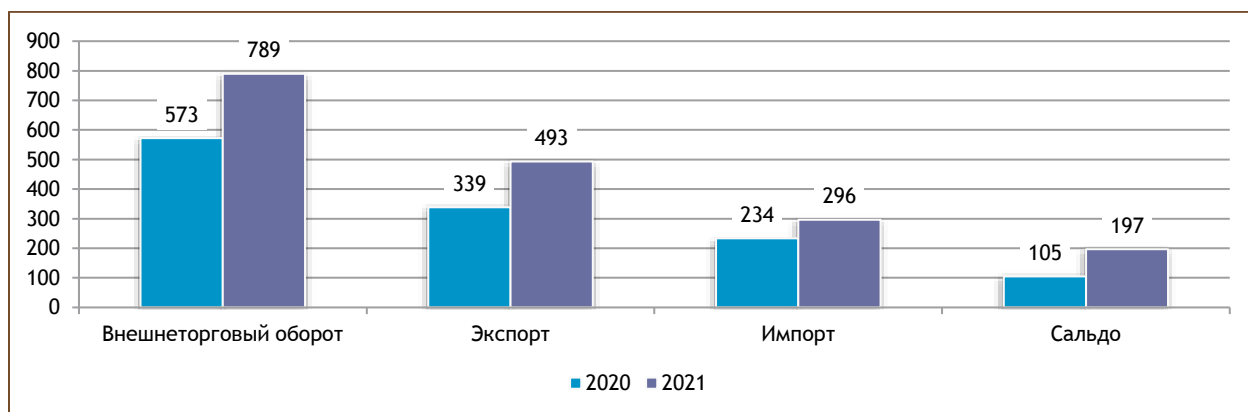
⁹ В экспорт России включены рыба и морепродукты Российской Федерации, не подлежащие доставке для таможенного оформления на территории РФ; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Импорт России¹⁰ в январе-декабре 2021 г. составил 296,1 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2020 г. увеличился на 26,5%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 89,3%, на страны СНГ - 10,7%.

В товарной структуре импорта в целом наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 49,2% (в январе-декабре 2020 г. - 47,6%), из стран дальнего зарубежья - 52,6% (в январе-декабре 2020 г. - 50,8%), из стран СНГ - 20,7% (в январе-декабре 2020 г. - 21,2%). Стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-декабром 2020 г. увеличился на 30,8%, в т. ч. механического оборудования - на 25,9%, электрического оборудования - на 21,8%, инструментов и аппаратов оптических - на 6,9%. Возрос физический объем импорта легковых и грузовых автомобилей в 1,4 раза.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации за 2020 г. - 2021 г., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

В страновой структуре внешней торговли России на долю Европейского Союза в январе-декабре 2021 г. приходилось 35,9% российского товарооборота (в январе-декабре 2020 г. - 33,8%), на страны АТЭС - 33,3% (в январе-декабре 2020 г. - 33,8%), на страны СНГ - 12,2% (в январе-декабре 2020 г. - 12,9%), на страны ЕАЭС - 8,8% (в январе-декабре 2020 г. - 9,1%).¹¹

Валютный рынок

В течение декабря 2021 г., как и в ноябре 2021 г., рубль преимущественно ослаблялся, снизившись до 74,68 руб./долл. США (или на 0,8%). Минимальных значений курс достиг в конце 2021 г. (30 декабря) - 75,13 руб./долл. США. Страновая риск-премия России (CDS¹²-спред 5Y) продолжила повышение (+12 б.п.), начавшееся в ноябре 2021 г., и составила 127 б.п., под влиянием усиления геополитической напряженности и санкционных рисков.

Напротив, другие ЕМ-валюты¹³ в среднем укрепились на 0,3%. Лидером укрепления стала Мексика (+4,5%), где на заседании 17.12.2021 г. центральный банк (Banxico) поднял ключевую ставку сразу на 50 б.п. (ожидания: +25 б.п.), до 5,5%, на фоне роста проинфляционных рисков.

Согласно данным о покупках валюты на биржевом и внебиржевом рынках, в течение декабря 2021 г. нерезиденты постепенно наращивали покупку валюты на фоне нестабильной геополитической ситуации.¹⁴

¹⁰ В импорт России включены бункерное топливо, горючее, продовольствие и материалы, приобретенные за пределами территории РФ; товары и транспортные средства, ввезенные физическими лицами; досчеты на неучтенные объемы взаимной торговли со странами ЕАЭС.

¹¹ ФТС России: данные об экспорте-импорте России за январь-декабрь 2021 года, <https://customs.gov.ru/press/federal/document/325325>

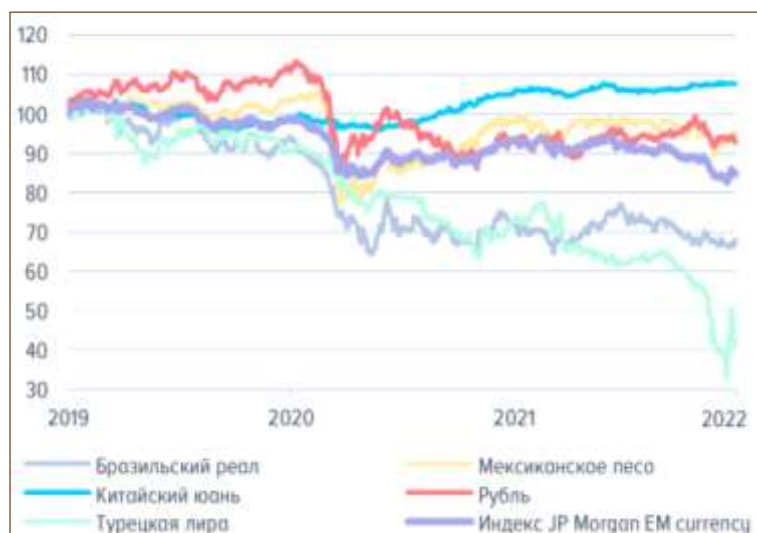
¹² Кредитный дефолтный своп - производный финансовый инструмент, позволяющий хеджировать кредитный риск по долговым обязательствам.

¹³ Валюты развивающихся рынков (Emerging Markets - развивающиеся рынки).

¹⁴ Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (70) декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39705/LB_2021-70.pdf

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

И. 4.3 Динамика валют стран с формирующимися рынками* за 2019 - 2021 гг. (02.01.2019 г. = 100%)



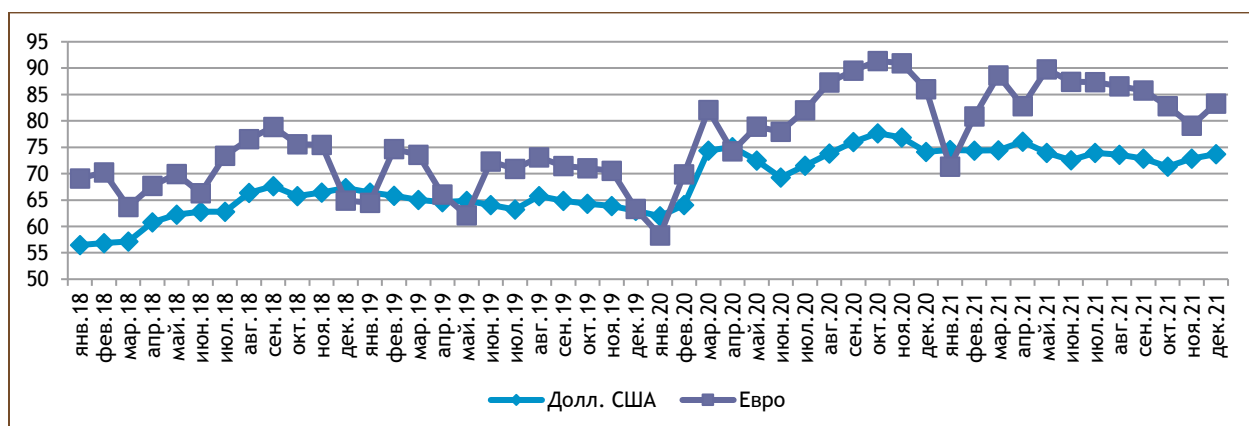
Источник: Bloomberg, расчеты Банка России; Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (70) декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39705/LB_2021-70.pdf

*Примечание: по отношению к долл. США. Обратные котировки.

Средний курс доллара за 2021 г. составил 73,67 руб./долл. США, по итогам 2020 г. - 75,64 руб./долл. США (снижение на 3%).

Средний курс евро за 2021 г. составил 87,09 руб./евро, по итогам 2020 г. - 88,75 руб./евро (снижение на 2%).¹⁵

И. 4.4 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2018 - декабрь 2021 гг.



Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

На фоне выхода нерезидентов из российских активов в ноябре-декабре 2021 г. наблюдалось усиление волатильности на валютном рынке. Вмененная волатильность по опционам "при деньгах" по коротким инструментам USD/RUB возросла в конце 2021 г. до 17%.

Росту волатильности курса рубля способствовали активные покупки зарубежными инвесторами иностранной валюты. Основной объем покупок, как и в предыдущие месяцы, совершался на внебиржевом рынке. Помимо продажи ценных бумаг, в ноябре - декабре 2021 г. нерезиденты существенно снизили интерес к реализации операций керри-трейд, их длинная нетто-позиция в рублях сократилась с пикового уровня 30 млрд долл. США до 17 млрд долл. США, вернувшись к показателю мая 2021 г.

В условиях роста волатильности курса рубля физические лица демонстрировали нетипичное для конца года поведение на валютном рынке. В отличие от прошлых лет, в ноябре-декабре 2021 г. физические лица совершали рекордно низкие нетто-покупки иностранной валюты в сумме 189 млн долл. США, тем самым оказывая в этот период стабилизирующее влияние на валютный рынок. Такое поведение могло бы объясняться низким спросом на валюту из-за ограничений на зарубежные поездки, однако в 2020 г. в аналогичной ситуации

¹⁵ https://cbr.ru/hd_base/micex_doc/

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

физические лица, напротив, приобрели рекордный объем иностранной валюты в конце года. В целом граждане играют контрциклическую роль на валютном рынке, способствуя ограничению волатильности курса рубля.¹⁶

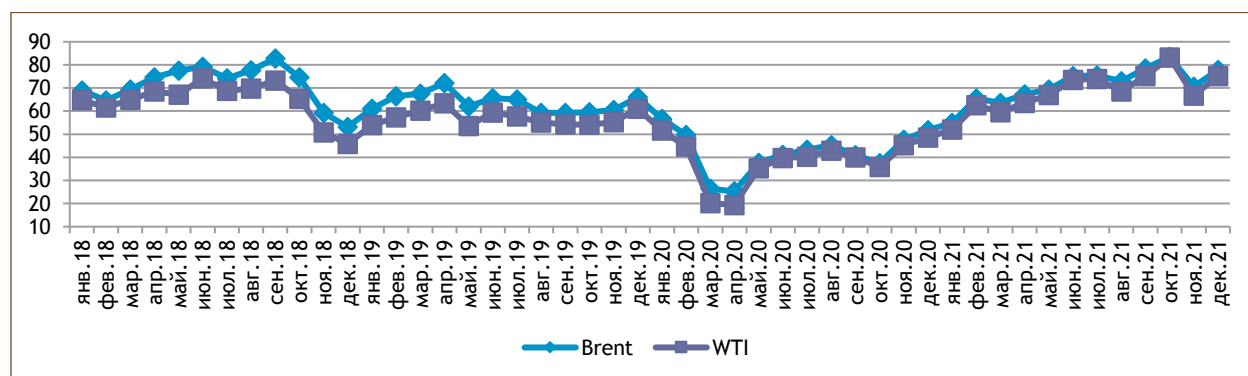
По данным Московской биржи, объем торгов на валютном рынке в 2021 г. составил 319,8 трлн руб. (328,9 трлн руб. в 2020 г.). На торги инструментами спот¹⁷ пришлось 95,2 трлн руб., на сделки своп¹⁸ и форварды¹⁹ – 224,6 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 254,1 млрд руб., или 17,0 млрд долл. США, по сравнению с 1 315,8 млрд руб. (18,2 млрд долл. США) в 2020 г.²⁰

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

По итогам декабря 2021 г. цена нефти Brent выросла на 13,3%, до 77,72 долл. США за баррель, а в течение декабря 2021 г. периодически поднималась до 80 долл. США за баррель. Цена техасской нефти WTI в декабре 2021 г. выросла несколько больше (на 14,8%), чем Brent. На рост цен повлияли необычайно холодный декабрь в Европе и США, увеличивший спрос на энергоресурсы, а также ослабление страхов перед штаммом коронавируса "Омикрон".

И. 4.5 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2018 г. - декабрь 2021 г.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2021>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2021>

Итоги 2021 г. для нефтяного рынка оказались оптимистичными: цена Brent за 2021 г. выросла на 38,7%, а цена WTI – на 42,7%. В декабре 2021 г. Международное энергетическое агентство опубликовало прогноз роста мирового спроса на нефть по итогам 2021 г. в 5,4 млн баррелей в день, что было связано с относительным восстановлением авиасообщения и туризма, а также с отсутствием в 2021 г. таких масштабных ограничений для мировой экономики, как были в 2020 г.

Восстановление мирового спроса на нефть, а также регулирование нефтяного рынка со стороны ОПЕК+ стало важнейшим драйвером роста нефтяных цен в 2021 г. С августа 2021 г. ОПЕК+ начал постепенно увеличивать нефтедобычу – каждый месяц на 400 тыс. б/с²¹, однако это увеличение при резко растущем спросе не смогло удержать повышение цен на нефть в октябре и декабре 2021 г.

С октября 2021 г. коммерческие запасы нефти в США и других странах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) начали снижаться и к декабрю 2021 г. уже на 243 млн баррелей были ниже среднего показателя за 2017-2021 гг., что также способствовало росту цен на нефть.

В целом за 2021 г. Россия увеличила добычу нефти на 2,2%, до 524,05 млн т. Однако в декабре 2021 г. Россия не смогла выполнить квоту по добыче нефти, установленную для неё ОПЕК+ (квота была реализована на 96%). Отчасти это было связано с последствиями пандемии коронавируса, негативно повлиявшими на спрос потребителей российской нефти и предновогодними локдаунами в некоторых странах Европы.²²

¹⁶ Обзор рисков финансовых рынков № 10 (58) ноябрь-декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39698/ORFR_2021-10.pdf

¹⁷ Спот представляет собой форму осуществления расчетов, которые проходят в короткий срок до трех дней.

¹⁸ Свop – торгово-финансовая обменная операция в виде обмена разнообразными активами, в которой заключение сделки о покупке (продаже) ценных бумаг, валюты сопровождается заключением контрсделки, сделки об обратной продаже (покупке) того же товара через определенный срок на тех же или иных условиях.

¹⁹ Форвард – договор (производный финансовый инструмент), по которому одна сторона (продавец) обязуется в определенный договором срок передать товар (базовый актив) другой стороне (покупателю) или исполнить альтернативное денежное обязательство, а покупатель обязуется принять и оплатить этот базовый актив, и (или) по условиям которого у сторон возникают встречные денежные обязательства в размере, зависящем от значения показателя базового актива на момент исполнения обязательств, в порядке и в течение срока или в срок, установленный договором.

²⁰ Итоги торгов в 2021 г., <https://www.moex.com/n39381?nt=0>

²¹ Баррелей в сутки.

²² <https://yandex.ru/turbo/oilcapital.ru/s/article/general/10-01-2022/neft-i-gaz-v-dekabre-i-itogi-2021-goda>

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Рынок ценных бумаг

По данным Московской Биржи, совокупный объем торгов на рынках Московской биржи по итогам 2021 г. вырос на 6,6% по сравнению с 2020 г. и составил 1,01 квадрилл руб. Впервые в истории годовой объем операций на рынках биржи перешагнул отметку в один квадриллион руб.

Рекордные объемы торгов по итогам 2021 г. зафиксированы на рынке акций - 30 трлн руб. (рост на 25,5% по сравнению с 2020 г.), срочном рынке - 158 трлн руб. (рост на 21,7% по сравнению с 2020 г.) - и денежном рынке - 474 трлн руб. (рост на 11,1% по сравнению с 2020 г.), а также на рынке стандартизированных производных финансовых инструментов (СПФИ) - 2,8 трлн руб. (рост в 4,8 раза по сравнению с 2020 г.) - и рынке драгоценных металлов - 209,2 млрд руб. (рост в 4 раза по сравнению с 2020 г.).

В 2021 г. на Московской бирже состоялось 6 IPO²³ и 12 SPO²⁴ на общую сумму более 500 млрд руб. (+96% к 2020 г.), а также были размещены 885 облигационных займов на общую сумму 12,3 трлн руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 3,8 трлн руб.

Основной индикатор фондового рынка России Индекс МосБиржи вырос по итогам года на 15,1%.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями вырос на 25,5%, до 30,0 трлн руб., что является рекордным показателем за всю историю биржевых торгов (23,9 трлн руб. в 2020 г.). Среднедневной объем торгов вырос на 23,0%, составив 117,6 млрд руб. (95,6 млрд руб. в 2020 г.).

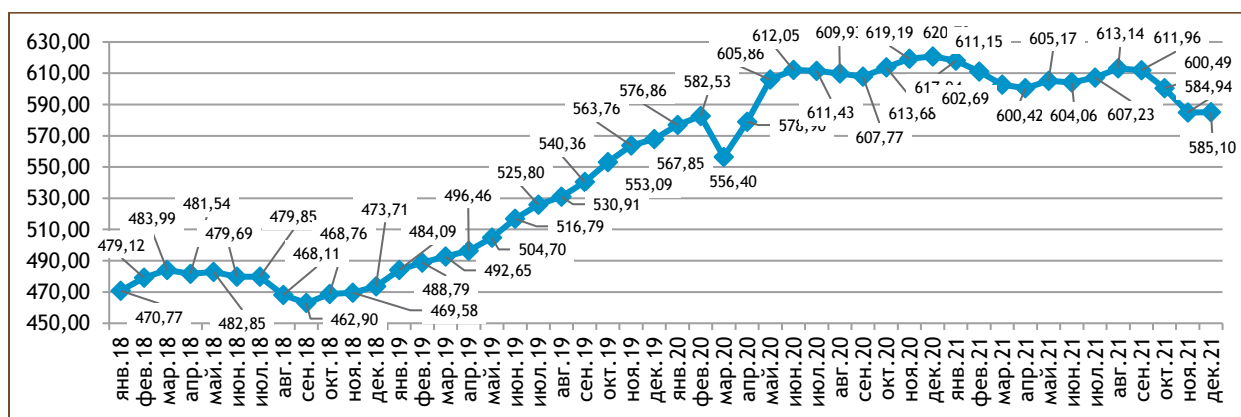
Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями составил 18,6 трлн руб. (26,2 трлн руб. в 2020 г.). Среднедневной объем торгов - 73,0 млрд руб. (104,6 млрд руб. в 2020 г.).²⁵

Рынок государственных ценных бумаг

На рынке ОФЗ²⁶ в ноябре-декабре 2021 г. произошел существенный отток иностранного капитала. Объем продаж нерезидентов составил 214 млрд руб., что сопоставимо с продажами нерезидентов в стрессовые периоды (апрель 2018 г., март 2020 г.). Поскольку в ноябре-декабре 2021 г. объем рынка снизился на 198 млрд руб.²⁷, доля нерезидентов на рынке сократилась несущественно - на 1,1 п.п., до 19,5%.

Несмотря на масштабные продажи иностранных инвесторов, по итогам ноября-декабря 2021 г. доходности ОФЗ выросли незначительно, преимущественно на длинных сроках. Объем размещений ОФЗ за ноябрь-декабрь 2021 г. составил 189,8 млрд руб. по номиналу (36,5% от планового объема размещения на 4 кв. 2021 г. в размере 520 млрд руб.). Всего Минфин России разместил в 2021 г. облигаций на сумму 2 636,4 млрд руб. (94,4% от запланированного объема). Таким образом, выход нерезидентов не оказал значимого влияния на рынок и реализацию долговой политики Минфина России.²⁸

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018 - декабрь 2021 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2021-06-30&till=2021-09-30&sort=TRADEDATE&order=desc>

Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры,

²³ IPO (Initial Public Offering) — это первичная реализация акций фирмы, в том числе в виде депозитарных расписок на них, неограниченному числу граждан.

²⁴ SPO (secondary public offering) - публичное размещение акций, которые принадлежат уже существующим акционерам.

²⁵ Итоги торгов в 2021 г., <https://www.moex.com/n39381/?nt=0>

²⁶ Облигации федерального займа.

²⁷ Произошло погашение ОФЗ на 350 млрд руб., в которых объем вложений нерезидентов составлял 6 млрд руб.

²⁸ Обзор рисков финансовых рынков № 10 (58) ноябрь-декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39698/ORFR_2021-10.pdf

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой: если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

В декабре 2021 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило суверенный кредитный рейтинг России на уровне "BBB" (хорошая кредитоспособность, низкие ожидания по кредитным рискам, адекватная способность своевременно погашать обязательства) со стабильным прогнозом. По шкале Fitch у России рейтинг инвестиционного уровня, но нижней его ступени. "BBB". Еще два агентства "большой тройки"²⁹ - Moody's и S&P - держат схожие рейтинги России по своим шкалам: у Moody's это "Baa3" со стабильным прогнозом (обязательства средней надежности, подверженные умеренному риску), у S&P - "BBB-" со стабильным прогнозом (достаточная способность выполнять обязательства при большей, чем в "A", чувствительности к неблагоприятной экономической конъюнктуре).³⁰

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.12.2021 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	16.07.2021 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	03.12.2021 г.	BBB (стабильный)	BBB (стабильный)
Moody's	04.06.2021 г.	Baa3 (стабильный)	Baa1

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>
<https://minfin.gov.ru/ru/performance/IRO/ratings/>

Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2022	2023	2024
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, октябрь 2021 г.)	102,0-103,0	102,0-103,0	102,0-103,0
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	103,0	103,0	103,0-
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	102,7	101,3	—
	Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.)	102,2	102,2	102,2
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2021 г.)	102,4	101,8	—
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" [*]	5,3%	4,3%	4,2%
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	4,3%	4,0%	4,0%
	Bloomberg (декабрь 2021 г.)	6,1%	4,1%	—
	EIU (декабрь 2021 г.)	4,9%	4,1%	4,3%
	IMF (октябрь 2021 г.)	4,8%	4,5%	4,0%
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	5,9%	4,4%	—
	Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ)	5,9%	4,5%	4,5%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.)	102,3	102,3	102,3
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	102,4	102,5	102,5

²⁹ Крупнейшие кредитные рейтинговые агентства: S&P Global Ratings (S&P), Moody's и Fitch Group.

³⁰ <https://www.rbc.ru/economics/10/07/2021/60e8d2169a79471e6f9f20b4>

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Курс доллара США, руб./долл. С ША	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	71,62	71,41	71,71
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	72,12	72,72	73,56
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	71,23	71,23	—
	EIU (декабрь 2021 г.)	71,20	71,79	72,70
	Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ)	70,82	67,92	67,21
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики (Институт ВЭБ, ноябрь 2021 г.)	73,00	74,00	73,80
	Bloomberg (декабрь 2021 г.)	71,37	70,79	71,30
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"*	85,25	83,51	85,47
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.)	86,94	88,55	90,54
	OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.)	82,55	82,55	—
	EIU (декабрь 2021 г.)	82,95	80,94	85,42
	Bloomberg (декабрь 2021 г.)	80,58	82,00	80,46

Источники: Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, ноябрь 2021 г.), Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.), Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ), Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (ноябрь 2021 г.), Bloomberg (декабрь 2021 г.), OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.), EIU (декабрь 2021 г.), IMF (октябрь 2021 г.), Среднесрочный прогноз развития российской экономики (Институт ВЭБ, сентябрь 2021 г.), Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2021 г.), Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.), анализ Оценщика

* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Источники информации:

- Социально-экономическое положение России (2021 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>.
- О текущей ситуации в российской экономике (декабрь 2021 г.-январь 2022 г.), https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/_o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_dekabr_2021_yanvar_2022_goda.html.
- О динамике промышленного производства (январь 2022 г.), <https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf>.
- Федеральная таможенная служба (ФТС России): <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>.
- Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки № 12 (70) декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39705/LB_2021-70.pdf.
- Обзор рисков финансовых рынков № 10 (58) ноябрь-декабрь 2021 г.: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39698/ORFR_2021-10.pdf.
- Банк России, Динамика курсов доллара США и евро к рублю и показатели биржевых торгов, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc/.
- Московская биржа, Итоги торгов в 2021 г., <https://www.moex.com/n39381/?nt=0>.
- Московская биржа, Индексы облигаций, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2021-06-30&till=2021-09-30&sort=TRADEDATE&order=desc>.
- Нефть Капитал, Нефть и газ в декабре и итоги 2021 г., <https://yandex.ru/turbo/oilcapital.ru/s/article/general/10-01-2022/neft-i-gaz-v-dekabre-i-itogi-2021-goda>.
- Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>.
- Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, ноябрь 2021 г.).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 г. и 2024 г. (сентябрь 2021 г.).
- Прогноз Global Insight (декабрь 2021 г.; данные Capital IQ).
- Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (ноябрь 2021 г.).
- Bloomberg (декабрь 2021 г.).
- OECD Economic Outlook (декабрь 2021 г.).
- EIU (декабрь 2021 г.).
- IMF (октябрь 2021 г.).
- Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2021 г.).
- Среднесрочный прогноз развития российской экономики (Институт ВЭБ, сентябрь 2021 г.).
- Российская экономика: глобальные и внутренние вызовы долгосрочному развитию (Институт ВЭБ, декабрь 2021 г.).

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В 2021 году на фоне дешевой ипотеки и ажиотажного спроса на недвижимость подорожали не только новостройки, но и квартиры на регулярном рынке - в целом по стране на 19%. Специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР» убедились в этом, проведя ценовой анализ по регионам. Вторичная недвижимость выросла в цене во всех 70 городах России, исследованных аналитиками портала.

Спрос

В 2021 году потенциальный спрос на вторичном рынке городов-миллионников оказался на 18% выше, чем в 2020 году. Всплеск активности пришелся на вторую половину года, после изменения условий по льготной ипотеке. На вторичку постепенно перетекает спрос с первички, где «квадрат» продолжает дорожать, а ипотека уже не так выгодна (а в случае Москвы и Санкт-Петербурга вообще не актуальна). Жилье на вторичном рынке выглядит привлекательным вариантом - цены увеличиваются более плавно, чем в новостройках, есть шансы договориться с продавцом о скидке. Ближе к концу года сыграл роль и сезонный фактор - большинство планирующих в ближайшее время приобрести жилье стараются совершить покупку до начала нового года. В итоге показатели спроса достигли прошлогодних значений, когда на рынке была повышенная активность.

В трех городах (Воронеж, Казань и Нижний Новгород) показатели спроса ниже, чем в прошлом году на 3-10%. Здесь интерес к вторичному рынку еще не достиг уровня ажиотажного спроса 4 квартала 2020 г. Минимальный рост по сравнению с прошлым годом в Москве (+8%) и Санкт-Петербурге (+3%). Здесь цены держатся на высоком уровне, и изменение условий по льготной ипотеке привело к перетоку интереса не только на вторичный рынок, но и на рынок аренды. Максимальную динамику показывают города Урала и Сибири: Екатеринбург, Челябинск, Омск, Новосибирск: здесь число просмотров объявлений увеличилось в 2021 г. в два и более раза, что связано не только с реальным ростом спроса, но и с изменениями в учете данных.

Рост спроса можно проследить и по динамике числа сделок на вторичном рынке Москвы. С августа 2021 г. наблюдается положительная динамика числа договоров купли-продажи (ежемесячный рост на 1-4%). За январь-октябрь 2021 г. здесь было заключено 136,8 тыс. ДКП, итоги года будут сопоставимы с рекордными показателями 2014 г.

Цена на вторичном рынке

Самый большой прирост цены квадратного метра показали квартиры в Сочи (+82,2%) и Краснодаре (+63,6%). С установлением в этих городах моратория на новое строительство цены на первичном рынке стали неконтролируемо расти, поэтому спрос обратился ко «вторичке», и там тоже начался схожий процесс.

В других городах «горячей десятки» прирост вышел с большим отрывом от лидеров, но он тоже впечатляет: в Московской области «квадрат» вырос на 42%, в Севастополе - на 40,7%, в Калининграде - на 38,9%, в Ленинградской области - на 37,2%, в Курске - на 36,9%, в Улан-Удэ - на 36,3%, в Иваново - на 35,3%, в Чите - на 34,6%.

Меньше всего подорожали Архангельск (+7,4%), Нижний Тагил (+9,9%), Екатеринбург (+13,2%), Владивосток (+13,4%), Уфа (+16,9%), Смоленск (+17,2%), Киров (+17,5%), Саранск (+17,5%), Хабаровск (+17,6%) и Ижевск (+18,3%).

В Москве стоимость квадратного метра квартир на регулярном рынке увеличилась за год на 18,7%, до 296 106 рублей. В Санкт-Петербурге - на 25,8%, до 173 649 рублей. Средняя цена лота в основной столице составила 17,37 млн рублей (+20,4%), в Северной - 10,4 млн (+13,2%).

Средняя по всем городам цена квадратного метра по итогам прошлого года составила 82 701 рублей (+19,4% за год), средняя цена предложения на «вторичке» - 4,59 млн рублей (+14,7%).

Ипотека с господдержкой и подорожание строительных материалов и работ разогнали цены на «первичке», а «вторичка» всегда подтягивается за ней. К тому же и на регулярном рынке ставки по ипотеке в прошедшем году были довольно выгодными. Из-за подорожания жилья средняя площадь лота на вторичном рынке, так же, как и на рынке новостроек, сократилась на 2 кв. м за год - с 58 до 56 кв. м в среднем по стране. Для сравнения: на рынке новостроек она уменьшилась с 57 до 55 кв. м.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

И. 4.7 Цена на квартиры вторичного рынка в городах РФ

№	Город	Ср цена, руб./кв. м	Прирост за год	Цена квартиры, руб.	Прирост за год
1	Москва	296106	18,7%	17364887	20,4%
2	Сочи	246896	82,2%	12627533	48,4%
3	Санкт-Петербург	173649	25,8%	10401098	13,2%
4	Владивосток	150541	13,4%	7380158	7,1%
5	Севастополь	144379	40,7%	7970565	26,1%
6	Московская область	131078	42,0%	6974579	34,3%
7	Казань	116770	28,3%	6177771	11,8%
8	Хабаровск	109074	17,6%	5791769	11,2%
9	Краснодар	108109	63,6%	5656973	49,9%
10	Симферополь	104035	23,3%	6112772	24,9%
11	Якутск	102538	20,4%	5739295	14,0%
12	Сургут	100189	20,5%	5753380	11,6%
13	Нижний Новгород	99037	27,7%	5334875	20,6%
14	Калининград	98813	38,9%	5959488	33,0%
15	Иркутск	94668	20,1%	5225634	14,3%
16	Новосибирск	94649	24,0%	5134055	20,1%
17	Ленинградская область	91647	37,2%	4659047	29,0%
18	Белгород	89720	33,8%	5001254	29,9%
19	Чита	89379	34,6%	5308131	29,9%
20	Екатеринбург	89117	13,2%	5014469	6,6%

Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2022/01/17/ceny-na-kvartiry-na/>

Цена новостроек

Цены на новостройки побили очередной рекорд, увеличившись в среднем по крупным городам России на треть, выяснили специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР». Стоимость квадратного метра поднялась во всех 70 исследованных городах с населением более 300 тыс. человек.

Больше всего за год подорожал квадратный метр в Сочи - практически вдвое. Это произошло из-за моратория на новое строительство, которое объявлено в городе. Предложение новых квартир быстро сократилось, а на оставшиеся застройщики поспешили поднять ценовую планку почти до уровня столичной недвижимости. Похожая ситуация в Краснодаре, где рост составил за год 83,4%.

В десятку самых подорожавших городов вошли также Мурманск (+60,3%), Улан-Удэ (+53,2%), Тверь (+52,1%), Новокузнецк (+51,3%), Калининград (+49,9%), Чита (+49,3%), Омск (+47,7%) и Белгород (+47%).

Меньше всего в цене прибавили Хабаровск (+3,2%), Нижний Тагил (+7,4%), Махачкала (+9,1%), Тула (+15,6%), Курган (+15,9%), Екатеринбург (+16,3%), Ижевск (+16,9%), Набережные Челны (+18,1%), Якутск (+18,1%) и Смоленск (+18,1%).

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Столичные регионы оказались в середине списка. Москва достигла ценника 310 890 руб./кв. м (+26,5%), Московская область - 155 466 руб./кв. м (+39,6%), Санкт-Петербург - 197 423 руб./кв. м (+31,3%), Ленинградская область - 130 188 руб./кв. м (+36,9%).

Средняя цена предложения квартиры в новостройке, по данным «МИРА КВАРТИР», выросла за год в 68 городах из 70, в двух городах она немного снизилась: в Нижнем Тагиле (-6,2%) и Хабаровске (-4,2%).

В целом по стране за год средняя цена квадратного метра в новостройках составляет 93 563 руб./кв. м (+32,3%), средняя цена квартиры - 5,13 млн рублей (+28,1%).

Такая высокая динамика на первичном рынке обусловлена дешевой льготной ипотекой, которая продолжает быть хорошим подспорьем покупателям жилья в российских городах. В столицах, где суммы кредита по ипотеке с господдержкой - 3 млн рублей - недостаточно для приобретения квартиры, действуют выгодные ипотечные предложения от застройщиков, которые поддерживают высокий спрос на недвижимость. Способствует повышению цен и растущая инфляция.

И. 4.8 Цены на новостройки по городам РФ

№	Город	Цена, руб./кв. м	Прирост за год	Ср. цена квартиры, руб.	Прирост за год
1	Москва	310890	26,5%	19283782	28,3%
2	Сочи	296590	99,9%	13984703	58,2%
3	Санкт-Петербург	197423	31,3%	10838915	15,1%
4	Московская область	155466	39,6%	7853196	33,3%
5	Севастополь	147573	45,2%	7880994	32,0%
6	Владивосток	142590	19,5%	7140025	25,7%
7	Казань	131342	32,6%	7142561	24,5%
8	Ленинградская область	130188	36,9%	5977438	23,5%
9	Якутск	125719	18,1%	6056587	14,1%
10	Краснодар	119777	83,4%	6017687	69,8%
11	Нижний Новгород	116719	29,4%	6573277	27,3%
12	Симферополь	115601	37,7%	6500880	26,8%
13	Хабаровск	109242	3,2%	5778983	-4,2%
14	Мурманск	107438	60,3%	5202011	40,8%
15	Сургут	106389	19,9%	6462954	21,7%
16	Екатеринбург	104681	16,3%	5322204	0,6%
17	Калининград	103815	49,9%	6553177	56,6%
18	Уфа	103096	23,0%	5235302	14,7%
19	Тюмень	103058	22,9%	5573357	15,8%
20	Чита	103001	49,3%	5647216	33,5%

Источник: <https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2022/01/11/kvadratnyj-metr/>

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Срок экспозиции:

Средний срок экспозиции объявления о продаже квартиры на вторичном рынке сокращается. В настоящее время в среднем по анализируемым городам он составляет 105 дней. За год снижение на 18 дней, за месяц - на 3 дня. Такая динамика объясняется ростом спроса за последние 1,5 года за счет доступности ипотечных ставок. Наиболее привлекательные варианты квартир уходят с рынка всего за несколько дней.

Наименьший срок экспозиции в Краснодаре (в среднем - 72 дня), Екатеринбурге и Красноярске (по 74 дня), Новосибирске (75 дней), Москве (77 дней). Все это города с развитыми рынками, высокой численностью населения и платежеспособным спросом на жилье. Наибольшее количество времени объявления находятся на рынке Махачкалы (в среднем 153 дня) за счет существенного роста цен на недвижимость, а также Владивостока (149 дней) и Волгограда (134 дней).

Всего в 4 городах срок экспозиции за год увеличился. Это Махачкала (+42 дней), Воронеж и Набережные Челны (+11 дней) и Новокузнецк (+6 дней). Это локации с не самым высоким спросом, в которых, к тому же, достаточно сильно выросли цены на жилье (особенно в Воронеже - на 30% и Новокузнецке - на 29%). Максимально срок "жизни" объявлений за год сократился в Волгограде (-57 дней), Кемерово, Ростове-на-Дону и Ярославле (-53 дня), а в процентном отношении в Краснодаре, Тюмени и Екатеринбурге (на 38-42%).

Прогнозы:

В 2022 г. ожидается значительное снижение числа сделок: поскольку абсолютное большинство покупателей во вторичном сегменте — ипотечники, рост ставок по жилищным кредитам уведет с рынка часть из них, что серьезно скажется на общей ситуации. Сокращение спроса отрицательно повлияет на инвестиционные сделки. К примеру, в Москве в прошлом году каждый пятый покупатель приобретал квартиру с целью сохранения сбережений, но как только рост цен на недвижимость прекратится, эта категория переориентируется на банковские вклады.

Часть продавцов готовых квартир может перейти в сегмент аренды — время, пока рынок принадлежит покупателю, они смогут использовать для получения дохода от сдачи своих объектов внаем. Кроме того, не стоит забывать, что в условиях высокой инфляции жилая недвижимость остается приоритетным и ликвидным активом для сохранения средств.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки (г. Тамбов)

Цена квадратного метра жилья, Тамбов - 06.01.2020:

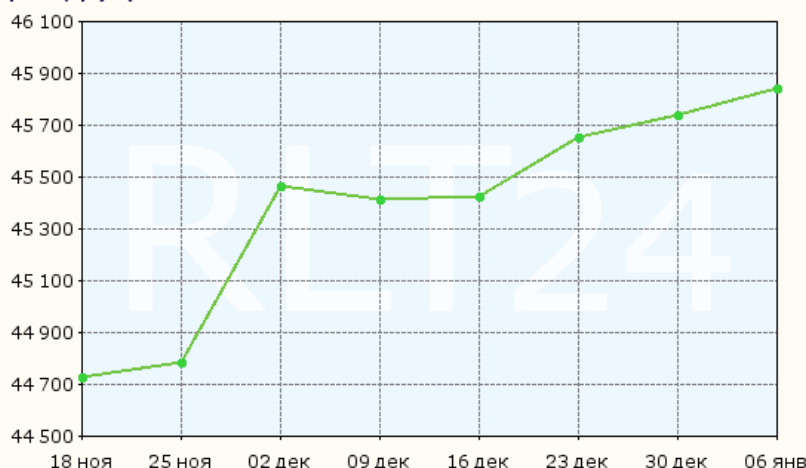
45 841 руб/м² *

740 \$/м²**

661 €/м²

Динамика цен на квартиры в Тамбове

Цена, руб/м²



Изменение цены квадратного метра квартир в Тамбове за неделю:

↑+0.22%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Тамбов:

↑+0.43%

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Тамбове на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Тамбова проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

** по курсу 61.91 руб. за 1\$ США, 69.38 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Объём вторичного рынка жилья в Тамбове*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
2.2 тыс. квартир	5.6 млрд. руб.	120.4 тыс. м ²

Квартиры в Тамбове на вторичном рынке

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

* в таблице показано сколько квартир продается в Тамбове на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

Средняя цена квартир в Тамбове за 1 кв. метр, 6 января 2020 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	47 390 руб/м ²	766 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	45 645 руб/м ²	737 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	44 950 руб/м ²	726 \$/м ²
многокомнатные квартиры	43 179 руб/м ²	698 \$/м ²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Тамбове на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Тамбова.

Цена квартир в Тамбове, 6 янв 2020 г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	36.5 м ²	1 752 018 руб.	28 301 \$
2 комн. квартира	53.8 м ²	2 532 216 руб.	40 904 \$
3 комн. квартира	71.6 м ²	3 325 825 руб.	53 724 \$
многокомнатная квартира	95.1 м ²	4 312 538 руб.	69 663 \$

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в Тамбове на вторичном рынке.

Средняя цена за квартиру в Тамбове на 06.01.2020: *

55.9 м ²	2 621 635 руб.	42 349 \$
---------------------	----------------	-----------

* средневзвешенные значения площади и цены среди всех квартир в заданных диапазонах вторичного рынка Тамбова.

Источники информации:

- <https://www.mirkvartir.ru/>;
- <http://www.rlt24.com/>;
- <https://www.domofond.ru/>;
- <https://realty.rbc.ru/>;
- <http://www.rlt24.com/prices/tambov>

5. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем Отчете оценке подлежат рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение **рыночной стоимости**, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение **ликвидационной стоимости**, содержащееся в ФСО №2:

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

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Также в настоящем отчете использованы следующие термины:

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним

ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Стандарты оценки предусматривают использование трех подходов к оценке:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Затратный подход к оценке базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта с учетом его совокупного износа.

Расчет стоимости улучшений по затратному подходу проводится на основе:

- стоимости воспроизводства в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии);
- стоимости замещения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем конструкциям, функциональным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования, с применением современных материалов и строительных норм (аналога).

В целях настоящей оценки затратный подход не применялся в связи с тем, что Объект оценки представляет собой встроенное жилое помещение сравнительно малой площади. Как видно из определения затратного подхода, он предполагает моделирование реального строительства объекта, аналогичного с оцениваемым. Так как строительство встроенного объекта недвижимости (квартиры), являющегося частью здания, по определению невозможно, то его оценка с точки зрения затратного подхода предполагает расчет издержек на покупку земли и строительства на ней отдельно стоящего функционального аналога оцениваемого объекта. Поэтому методологически верный расчет рыночной стоимости настоящего базового объекта оценки с точки зрения затратного подхода невозможен. Иначе говоря, затратный подход не может быть применим с целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости, являющегося встроенным помещением.

Вывод: в рамках настоящей оценки Затратный подход не применялся.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в доходе от эксплуатации или дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации - на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

Ввиду того, что в данном случае квартира не является доходным видом недвижимости и типичный покупатель совершает сделку купли-продажи квартиры для целей дальнейшего личного пользования, либо в инвестиционных целях (последующая перепродажа), а не в целях получения коммерческой выгоды от эксплуатации - результат данного подхода не отражает реальную мотивацию ни продавца, ни покупателя. В связи с этим Оценщик отказался от использования доходного подхода.

Вывод: в рамках настоящей оценки Доходный подход не применялся.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

5 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта 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.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

Вывод: в результате проведенного анализа не было выявлено каких-либо ограничений, препятствующих оценке объекта оценки сравнительным подходом. Применение данного подхода достаточно для качественной оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция Объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником Объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, www.cian.ru, www.realty.yandex.ru, а также интервью с представителями продавцов и агентств недвижимости региона расположения Объекта оценки (г. Челябинск). При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений на дату оценки. В качестве аналогов Оценщиком подбирались квартиры, сопоставимые по площади, в районе расположения Объекта оценки в аналогичных жилых домах.

Итоговое значение рыночной стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода определялось путем умножения стоимости 1 кв.м объекта оценки на общую площадь с учетом летних неотапливаемых помещений.

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6-1 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Местоположение объекта	Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 2б, кв. 6б	Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 51		Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 60к3		Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 73		Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 75к1	
Источник информации		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru		www.cian.ru	
Контактное лицо		Представитель собственника: +7 915 880-61-13		Представитель собственника: +7 915 870-67-63		Представитель собственника: +7 980 781-60-88		Представитель собственника: +7 906 597-86-20	
Цена предложения, руб.		2 990 000		2 780 000		2 480 000		2 280 000	
Цена 1 кв.м, руб./кв.м		79 733		75 135		65 263		67 059	
Уторговывание, %		-8,0%		-8,0%		-8,0%		-8,0%	
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		73 355		69 124		60 042		61 694	
Дата предложения	Май 2022	Май 2022	0,0%	Май 2022	0,0%	Май 2022	0,0%	Май 2022	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		73 355		69 124		60 042		61 694	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%	Чистая продажа	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		73 355		69 124		60 042		61 694	
Административный район	Октябрьский район	Октябрьский район	0,0%	Октябрьский район	0,0%	Октябрьский район	0,0%	Октябрьский район	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		73 355		69 124		60 042		61 694	
Удаленность от остановки общественного транспорта, мин пешком	5	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		73 355		69 124		60 042		61 694	
Этажность здания	9	9	0,0%	9	0,0%	10	0,0%	9	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		73 355		69 124		60 042		61 694	
Материал стен здания	Панельные	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%	Панельные	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		73 355		69 124		60 042		61 694	
Этаж расположения объекта	8	1	5,0%	5	0,0%	8	0,0%	7	0,0%
Цена 1 кв.м после поправки, руб.		77 022		69 124		60 042		61 694	
Площадь с учетом летних неотапливаемых помещений, кв.м	37,10	37,50	0,0%	37,00	0,0%	38,00	0,0%	34,00	0,0%

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цена 1 кв.м после поправки, руб.		77 022		69 124		60 042		61 694	
Общая процентная поправка		-3,0%		-8,0%		-8,0%		-8,0%	
Общая процентная поправка по модулю		13,0%		8,0%		8,0%		8,0%	
Физическое состояние объекта	Требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-10 800	Требуется легкий косметический ремонт	-4 200	Требуется косметический ремонт	0	Требуется косметический ремонт	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб. /кв.м		66 222		64 924		60 042		61 694	
Количество внесенных корректировок		3		2		1		1	
Вес		19,05%		23,81%		28,57%		28,57%	
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м, руб.					62 854				
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.					2 331 883				
Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США					58,8862				
Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, долл. США					39 600				

Источник: расчеты Оценщика

6 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И ПОРЯДОК ИХ ВНЕСЕНИЯ

В данном разделе приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами. Для определения уровня корректировок экспертным путем Оценщик провел интервьюирование и проанализировал информацию, предоставленную ведущими агентствами недвижимости региона расположения Объекта оценки (АН «КВАРТАЛ», тел. 8 (475) 239-66-44; АН «CENTURY21 Адрес», тел. 8 (475) 277-00-77; АН «Этажи», тел. 8 (475) 224-02-40; АН «Тамбов Недвижимость», тел. 8 (475) 238-33-88).

1. **Корректировка на торг покупателя и продавца.** Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. На основе анализа ведущих агентств недвижимости было выявлено в настоящий момент скидки на уторговывание, по разным оценкам, достигают 1-15%.
2. **Поправка на дату продажи.** Поскольку дата предложения объектов-аналогов совпадает с датой оценки Объекта оценки, поправка не вносилась.
3. **Корректировка на вид сделки.** На рынке вторичной жилой недвижимости при достаточном объеме предложения ощущается нехватка свободных квартир. Это создает условия для роста их стоимости. По мнению риелторов, свободная юридически и физически квартира привлекает покупателя больше и может стоить на 5% дороже, чем та, которую продают по принципу альтернативы (то есть прежде чем продать свою квартиру, покупателю необходимо приобрести другую и въехать в нее).
4. **Корректировка на местоположение.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.
5. **Удаленность от остановки общественного транспорта.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вводилась.
6. **Корректировка на этажность.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.
7. **Корректировка на материал стен здания.** Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.
8. **Корректировка на этаж.** Цена квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Наименьшим спросом пользуются помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Корректировки на первый и последний в среднем составляют 5% и 2% соответственно.
9. **Корректировка на площадь.** Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м. Размер квартиры влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь квартиры, тем меньше стоимость квадратного метра. На основе анализа ведущих агентств недвижимости было выявлено изменение цен на квартиры в зависимости от общей площади, которая составляет 1% за каждые 10 кв. м разницы в площади.
10. **Корректировка на состояние объекта.** При оценке стоимости квартиры учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных варианта:
 - требуется косметический ремонт;
 - требуется капитальный ремонт (так называемая «убитая» квартира);
 - проведен косметический ремонт;
 - проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, Люкс-класса).

Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций (данные компаний «Ви́ра-Артстрой», «Аррегла», «СпецСтройКомплект», «АртиСтиль», «Строй-Так», журнал «Идеи вашего дома», портал о ремонте квартир proremont.com). В настоящее время расценки примерно таковы (в руб./ кв.м.):

Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Чистовая отделка	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Евроремонт Эконом-класса	Евроремонт Бизнес-класса	Евроремонт Люкс
-4 200	0	4 200	6 000	8 400	15 000	20 000	25 000	40 000	60 000

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 7-1 Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	2 331 880	1,00	2 331 880
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость Объекта, руб.			2 331 880
Рыночная стоимость Объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 58,8862 руб./долл. США на 23.05.2022			39 600

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66, НДС не облагается, по состоянию на 23.05.2022г. с учетом округления составляет:

2 331 880 (Два миллиона триста тридцать одна тысяча восемьсот восемьдесят) рублей

или

39 600 (Тридцать девять тысяч шестьсот) долл. США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 2 200 000р. до 2 400 000р.

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при не возврате выданного кредита.

Согласно п. 8 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = C_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д - доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

C_y - денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R - требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t - период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + Д = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции:

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

$$K_{сдв} = \frac{1}{(1+R)^t}$$

$$t = t_P - t_L$$

t_P - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

t_L - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования - требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументы:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.
- По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в ОФЗ (наиболее ликвидные ценные бумаги на Московской межбанковской валютной бирже).
- В качестве безрисковой ставки, Оценщик принял доходность ОФЗ к погашению в 2036 году (<http://www.cbonds.info/quotes/index.php>).

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 8-1 Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1						

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	статичный			1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	3	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	9	4	5	0	0	0	0	0
Сумма	22											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,2											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартными величинами разумно долгого срока экспозиции на основании анализа рынка жилья региона расположения Объекта оценки (г. Челябинск) являются:

- для одно - двухкомнатной квартиры - 2 месяца;
- для трех комнатной квартиры - 3 месяца;
- для многокомнатных квартир и квартир большой площади (более 100 кв.м) - 4 месяца.

Таким образом, для оцениваемого объекта разумно долгий срок экспозиции равен 2 мес.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 8-2 Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % Доходность ОФЗ 46020 к погашению в 2036 году. (http://www.cbonds.info/ru/rus/quotes/index.php)	10,24%
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями	2,20%
3	Компенсация за низкую ликвидность, %	1,71%

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Наименование показателя	Значения
	Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»)	
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной	1,00%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	15,15%

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене Кэ:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Кэ = \frac{e^E - e^{-E}}{e^E + e^{-E}}$$

где $e = 2,71828$ (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 8-3 Зависимость типа спроса от факторов

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8-4 Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	+
Незначительное	-	-

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8-5 Зависимости коэффициента эластичности спроса по цене и поправочного коэффициента, учитывающего эластичность

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Источник: расчеты Оценщика

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л - ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р - рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв - коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ - коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 8-6 Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	2 331 883
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		15,15%
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t p	2
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,87

8 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Обозначение	Значения
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,76
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	1 539 108
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	58,8862
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	26 137

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость недвижимого имущества (квартиры), расположенного по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, б-р Энтузиастов, д. 26, кв. 66, НДС не облагается, по состоянию на 23.05.2022г. с учетом округления составляет:

1 539 110(Один миллион пятьсот тридцать девять тысяч сто десять) рублей

или

26 140(Двадцать шесть тысяч сто сорок) долл. США

9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу;
- Оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого Объекта;
- квалификация Оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит Оценщик.

Оценщик _____ (Флянтикова А.И.)

Ведущий оценщик НАО «Евроэксперт» _____ (Бакуняева М. С.)

10. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав 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, 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.
- Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Правовая информация

- Федеральные стандарты оценки:
 - ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.,
 - ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.,
 - ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России №327 от 01.06.2015 г;
 - ФСО №12, утвержденного приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Саморегулируемой организацией НП «Деловой Союз Оценщиков».

Методическая информация

- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2007.
- Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. - М, 2007.

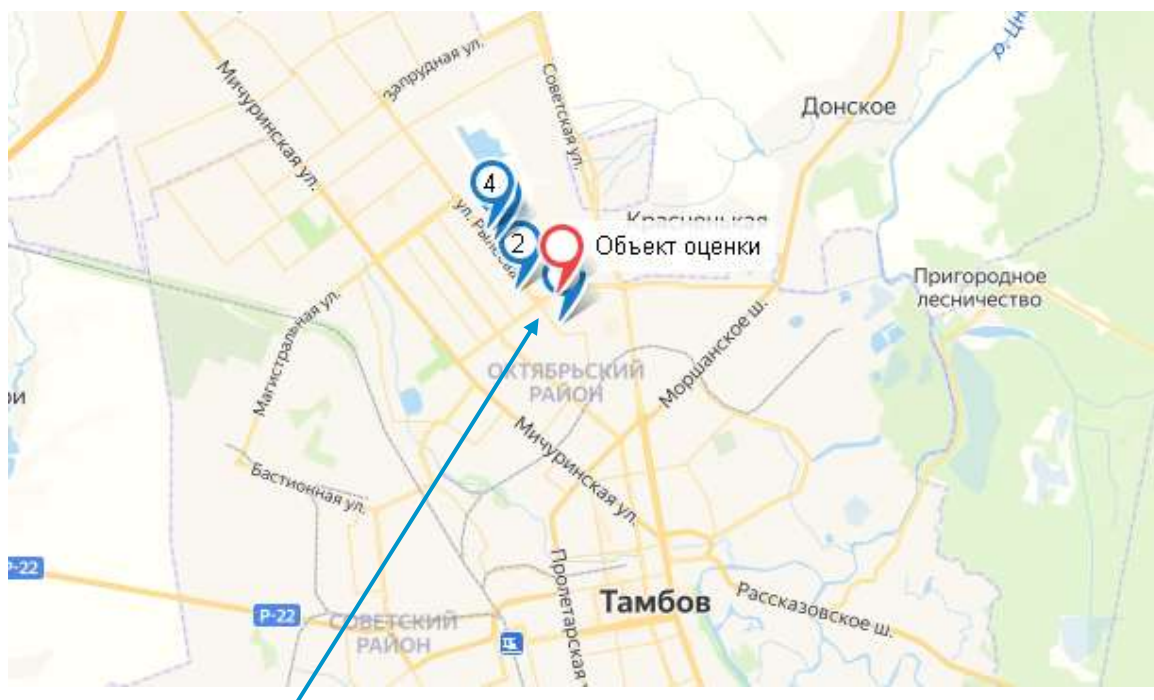
Рыночная информация

- Журнал «Недвижимость и цены»;
- Электронная база ЦИАН;
- www.realty.yandex.ru;
- www.avito.ru;
- www.miel.ru;
- www.incom-realty.ru;
- www.dm-realty.ru;
- Электронная версия газеты «Из рук в руки», <http://irr.ru>.

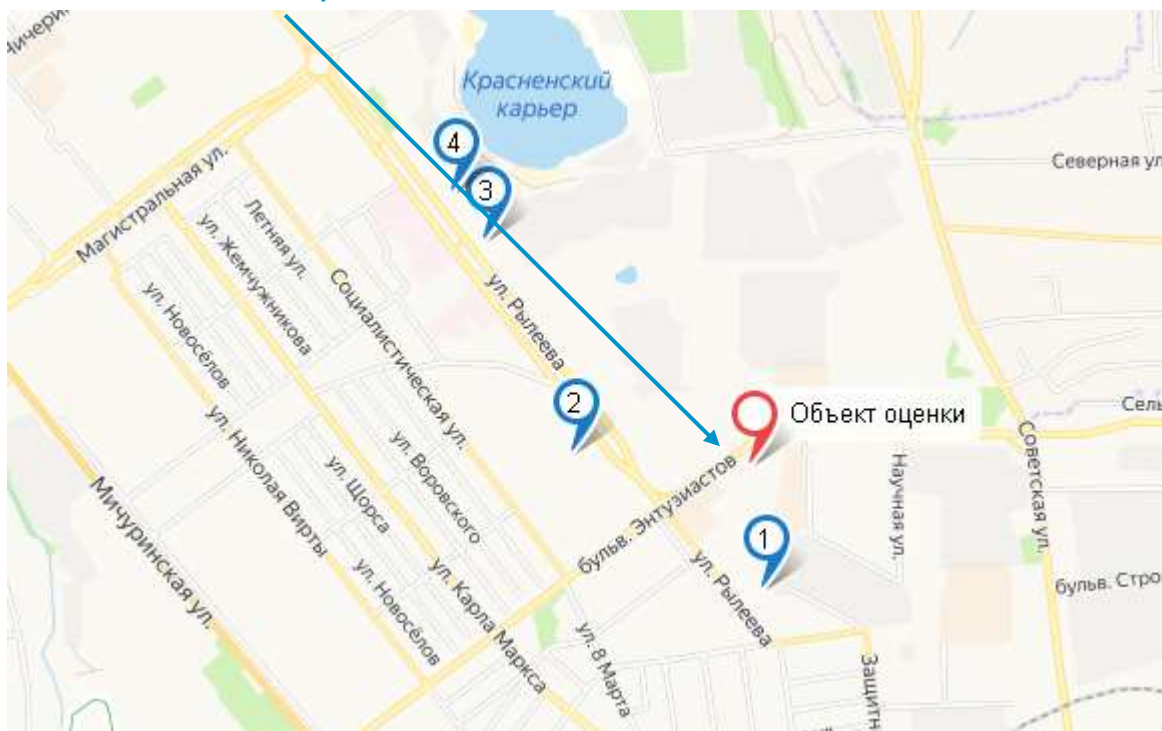
Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.11.2021 г.;

П1.2 РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА КАРТЕ



Объект оценки



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

- 1 - аналог №1: Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 51
- 2 - аналог №2: Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 60к3
- 3 - аналог №3: Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 73
- 4 - аналог №4: Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рылеева, 75к1

П1.3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 23.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №:	Раздел № 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
23.11.2021 № 99/2021/433100438		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		68:29:0207001:1667	

Номер кадастрового квартала:	68:29:0207001
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 68-68-04/003/2005-566
Адрес:	Гамбовская область, г. Гамбов, б-р Энтузиастов, д.2б, кв.66
Площадь:	37,1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 8
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	1343388,77

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(лист объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
23.11.2021 № 99/2021/433100438		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		68:29:0207001:1667	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		68:29:0207001:795	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям личного дома социального использования или личного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

	назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 4, помещение, площадь:8, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 4, помещение, площадь:8, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 4, помещение, площадь:9.1, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 4, помещение, площадь:9.4, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 4, помещение, площадь:9.7, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ; Экспликация объекта недвижимости: 4, помещение, площадь:9.9, назначение:НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют; Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Подучитель, выписки:	Степан Валентин Геннадьевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись: наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.11.2021 № 99/2021/433100438	
Кадастровый номер: 68:29:0207001:1667	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Семенов Игорь Николаевич; Семенова Галина Алексеевна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Совместная собственность. № 68-68-01/052/2012-648 от 19.06.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Залог в силу закона
дата государственной регистрации:	19.06.2012
номер государственной регистрации:	68-68-01/052/2012-649
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 182 месяца, считая с даты фактического предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Росбанк, ИНН: 7730060164
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры (с использованием кредитных средств У № от 14.06.2012
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Принятие решения и сведений о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (ареста, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

П1.4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

ПОЛИС № 0991R/776/20044/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		23 марта 2022 г.
Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/20044/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8 ИНН 7709542694 / КПП 773001001	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ПОЛИСА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 16 апреля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 15 апреля 2023 г. включительно.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 1 001 000 000,00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i> Франшиза не установлена (отсутствует)	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности; при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 16 апреля 2022 г. по 15 апреля 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 16 апреля 2022 г. по 15 апреля 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со	

Исп.: Кулинич О.В. +74957880999 #5435

	Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"	
в лице Генерального директора Симогейкиной Екатерины Гелисовны, действующего на основании Устава	в лице Руководителя Блока АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок) Варахиной Натальи Владимировны, действующего на основании Доверенности № 5618/21N от «17» мая 2021 г.	



Договор (Периодич./Пролонгация) - 0691R/776/20100/21
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/0000041/20-34**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/0000041/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»
121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, этаж 5, помещение 8
ИНН: 7709542694

Застрахованное лицо: Флянтикова Анастасия Игоревна
Паспортные данные: Дата и место рождения: [REDACTED] гор. [REDACTED] Паспорт
серии [REDACTED] № [REDACTED] выдан [REDACTED] ОУФМС России [REDACTED]
[REDACTED], код подразделения [REDACTED]

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

Страховой случай: Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Застрахованного лица, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: Профессиональная деятельность Застрахованного лица, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов руб. 00 коп.).

Лимит ответственности: Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Застрахованного лица по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия Договора, составляет 10% от страховой суммы.

Франшиза: не установлена (отсутствует).

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия: 23.03.2024 г. 31.12.2022г., включительно, и/или не позднее 3-х лет с даты окончания
настоящего периода.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Молчанов А.С.

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва / 03.12.2020 г.







Некоммерческое партнерство
СРО «Деловой Союз Оценщиков»
ОГРН: 1107799001310
ИНН: 7702186797
КПП: 77001001

119180, Россия, Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел./ф.: +7 495 230-04-10
e-mail: sdg@deloso.ru
web: www.deloso.ru

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра саморегулируемой организации

Настоящая информационная выписка из реестра саморегулируемой организации НП СРО "ДСО" выдана в том, что **Флянтикова Анастасия Игоревна** является членом саморегулируемой организации НП СРО "ДСО", включен(а) в реестр СРО 30.12.2016 за регистрационным номером № 0965.

Общий стаж с: 10.04.2013 Стаж оценочной деятельности с: 18.09.2014

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

№	Наименование организации	ОГРН	Контакты	Адрес	Страхование
1.	НАО "Евроэксперт" - основное место	1047796300298 от 28.04.2004	(495) 983-09-59 info@euroexpert.ru	Место нахождения: 121170, Россия, г. Москва, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, строение 3, этаж 5, пом. 11, ...	1 001 000 000P, №0991R/776/20165/20, период: 16.04.2020-15.04.2021, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Лицензия С № 2239 77 от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alfastrah.ru
2.	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза» - совместительство	1167746439728 от 04.05.2016	+7(495)504-51-58 3918410@bk.ru	Места нахождения: 119017, Россия, г. Москва, г. Москва, Гжельский переулок, д.13а стр.3, подвал пом I, пом №3, ...	3 000 000P, №08905/776/0000009/21, период: 20.06.2021-19.06.2022, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Лицензия С № 2239 77 от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alfastrah.ru
3.	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЕВРОЭКСПЕРТ- ИПОТЕКА" - совместительство	1107746789688 от 28.09.2010	+7 (495) 983-09-59 ipoteka@euroexpert.ru	Места нахождения: 121170, Россия, , ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА НЕВЕРОВСКОГО, ДОМ 10, СТРОЕНИЕ 3А, ЭТ 3 ПОМ 8 КОМН 13, ...	5 000 000P, №0991R/776/0000045/20, период: 01.01.2021-31.12.2021, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Лицензия С № 2239 77 от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alfastrah.ru
4.	Общество с ограниченной ответственностью "ЮрЪ интелвис" - совместительство	1067746235160 от 06.02.2006	8(495)504-51-98 urintelvis@inbox.ru	Места нахождения: 123308, Россия, Москва г., , Москва г., Зорге ул., д.7Г, стр 16, ...	Р, №, период: -, Страховщик: , Контактная информация:
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Нексма Пачоли Консалтинг" - совместительство	1047796989679 от 20.12.2004	8(495)640-64-52 otsenka@pacioli.ru	Места нахождения: 119180, Россия, ... г Москва, ул. Малая Поланка, д.2, ...	1 001 000 000P, №0991R/776/0000154/21, период: 09.01.2022-08.01.2023, Страховщик: АО "АльфаСтрахование", Лицензия С № 2239 77 от 13.12.2006, Контактная информация: 115162, г Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, тел.: +7 (495) 788-09-99, www.alfastrah.ru

Обращения взысканий на средства компенсационного фонда отсутствуют.

Информация об образовании

№	Тип образования	Учебное заведение	Программа	Специальность	Номер документа	Дата документа
1.	Высшее	ФГБОУ ВО "Государственный университет управления"	направленность: "Оценка стоимости имущества и бизнеса"	Бакалавр (направленность: "Оценка стоимости имущества и бизнеса")	107705 0467365	23.06.2016

Квалификационные аттестаты

№	Направление	Номер документа	Дата	Наименование учреждения	Дата аннулирования
1.	Оценка недвижимости	020133-1	31.05.2021	ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"	
2.	Оценка недвижимости	007608-1	29.03.2018	ФБУ "ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров"	

Количество подписанных отчетов об оценке

2021 г. - 4563 отчетов (недвижимость-4563) 2020 г. - 1886 отчетов (недвижимость-1886) 2019 г. - 157 отчетов (недвижимость-150, земельный участок-7)

Сведения о результатах проведенных проверок

№	Тип проверки	Дата начала	Дата окончания	Окончание действия	Результат
1.	Плановая	29.08.2022	27.09.2022	График плановых проверок	*
2.	Внеплановая	30.12.2020	08.02.2021	Информация о возможных нарушениях требований к оценочной деятельности	Нарушения, указанные в жалобе, подтверждены частично.
3.	Плановая	01.10.2019	15.10.2019	График плановых проверок	Нарушения не выявлены
4.	Внеплановая	29.04.2019	24.05.2019	Информация о возможных нарушениях требований к оценочной деятельности	Нарушения, указанные в жалобе, не были подтверждены.
5.	Внеплановая	29.03.2018	20.04.2018	Информация о возможных нарушениях требований к оценочной деятельности	Нарушения устранены в рамках проведенной проверки

Сведения о мерах дисциплинарного воздействия

Меры дисциплинарного воздействия не применялись. Не является членом в Экспертного Совета НП СРО «ДСО»

Сведения о частнопрактикующем оценщике

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности.

Данные сведения представлены по состоянию на «07» апреля 2022г. Дата составления выписки «07» апреля 2022г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»



/И.А. Шевцова/





Доверенность №42/21

г. Москва

«04» декабря 2021

Непубличное акционерное общество «Евроэксперт» (ОГРН 1047796300298, ИНН 7709542694, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3А, эт. 5, пом. 8, далее – Доверитель) в лице Генерального директора Синогейкиной Екатерины Гелиевны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Бакуняеву Маргариту Сергеевну (паспорт 45 14 845581, выд. Отделом УФМС России по гор. Москве по району Кунцево 29.08.2014 г., код подразделения: 770-064)

подписывать от имени НАО «Евроэксперт» любые документы, связанные с оказанием услуг по оценке жилой недвижимости, по оценке легкового автотранспорта, в том числе договоры на оказание услуг по оценке жилой недвижимости, легкового автотранспорта; сопроводительную документацию; соглашения о конфиденциальности, акты, отчеты и заключения по оценке и стоимостному консультированию в отношении объектов жилой недвижимости и легкового автотранспорта, письма, уведомления, конкурсную документацию, согласия на участие в проведении судебных экспертиз и иные документы, а также совершать иные юридические и фактические действия, связанные с выполнением данного поручения.

Настоящая Доверенность выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия полномочий третьим лицам.

Подпись М.С. Бакуняевой _____ удостоверяю.

Генеральный директор



_____/Синогейкина Е.Г./

НАО «Евроэксперт»
121170, г. Москва,
ул. Неверовского, д. 10, стр. 3

+7 (495) 963 09 09
info@euroexpert.ru
www.euroexpert.ru

Regulated by RICS



П1.5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

<https://tambov.cian.ru/sale/flat/267987616/>

Тамбовская область, Тамбов, р-н Октябрьский, ул. Рыльева, 51, 9-й этаж

Решено: продать или продать недвижимость

2 990 000 ₽

37,5 м²

19,1 м²

9,5 м²

1 из 9

1981

Общая

Жилая

Кухня

Этаж

Построен

Плановая

30 фото

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указана ориентировочная цена

Помогите, сделка не состоялась, объявление на ЦИАН и оставьте отзыв

ЭТАЖИ Тамбов

Документы проверены

Шарпан Оксана Владимировна

ЦИАН ипотека

Срок возврата в 8 банков

10 минут на предварительное рассмотрение ипотеки

Ставки от 12,98%

37,5 м²

19,1 м²

9,5 м²

1 из 9

1981

Общая

Жилая

Кухня

Этаж

Построен

Метная однокомнатная квартира на 1 этаже, и 2-й минуте ходьбы от бульвара Энтузиастов и ТЦ "Улыбай". Квартира с современным ремонтом, в каждой комнате напольные покрытия, на полу бельгийский углубленный ламинат, в ванной комнате выполнен плиткой с гидроизоляцией, стены - панели ПВХ под плитку. Ремонт делали с душой, из качественных строительных материалов, поэтому квартира комфортная для жизни и с продуманными деталями.

Перед ремонтом были заменены все электропровода на 3 контура, водопроводные и канализационные трубы, металлические батареи с регулировкой тепла, идеально выровнены стены, весь пол был утеплен и выровнен цементно-песчаной стяжкой. В квартире установлены окна "RED-ALU" качественные межкомнатные двери и входная металлическая дверь "Астел".

Квартира с самой удачной планировкой (5 комнат - 19,1 м², 5 кухни - 9,5 м²), есть удобная гардеробная и балкон.

Установлены счетчики на газ, воду и общедомовой счетчик на отопление, тем самым приличная экономия на коммунальных услугах (летом до 1700р, зимой до 3800р). Квартира очень теплая и уютная.

В квартире никто не проживал, один взрослый собственник (больше 5 лет), квартира без обременений. Быстрый выход на сделку!

Предпродажная оценка: кухня с плитой и вытяжкой, в коридоре прихожей.

Подход чистый, в тамбуре всего 2-е квартиры с оптимизированными соседями. В 2021 году в доме проводились ремонтные работы по ремонту фасада и утеплению межпанельных швов. Был ремонт крыши, внутридомовые инженерные системы теплоснабжения, водопровода и горячего водоснабжения и электроснабжения.

2 990 000 ₽

37,5 м²

19,1 м²

9,5 м²

1 из 9

1981

Общая

Жилая

Кухня

Этаж

Построен

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указана ориентировочная цена

Помогите, сделка не состоялась, объявление на ЦИАН и оставьте отзыв

ЭТАЖИ Тамбов

Документы проверены

Шарпан Оксана Владимировна

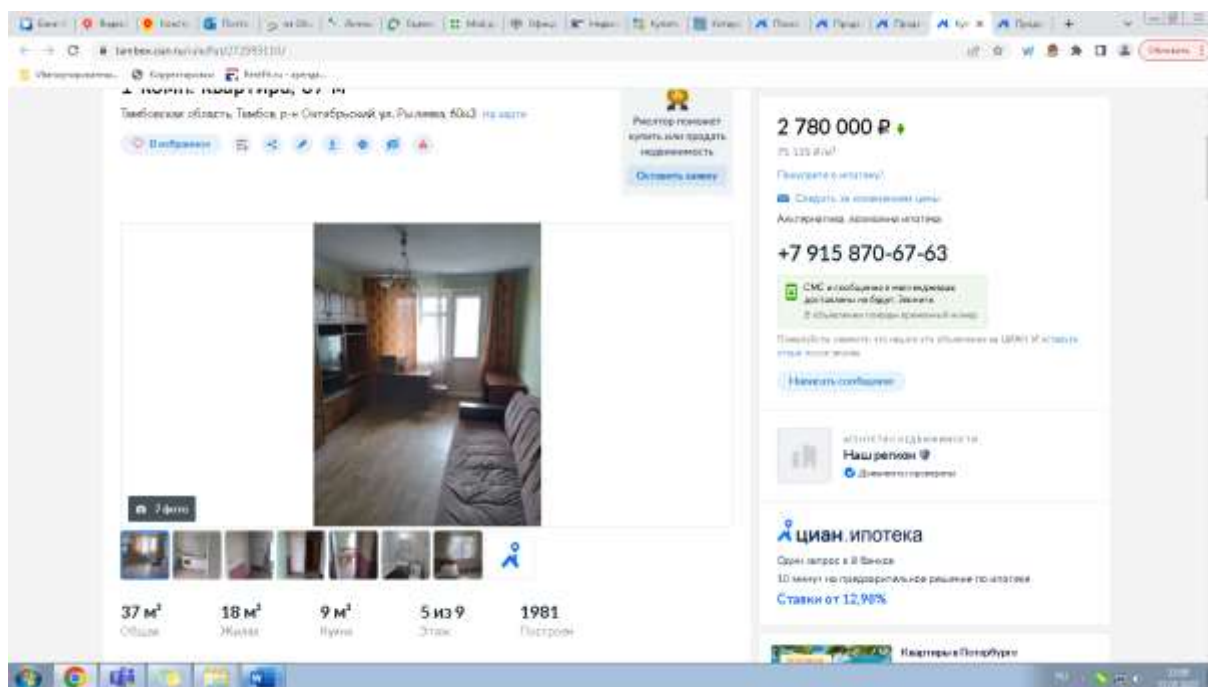
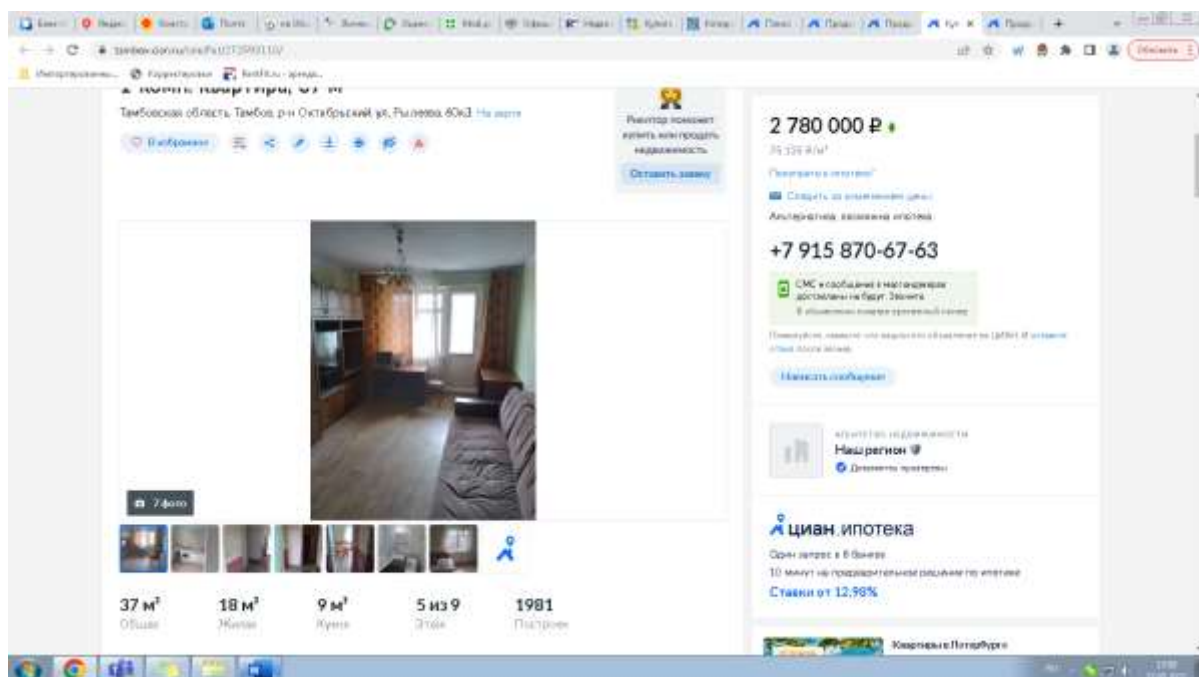
ЦИАН ипотека

Срок возврата в 8 банков

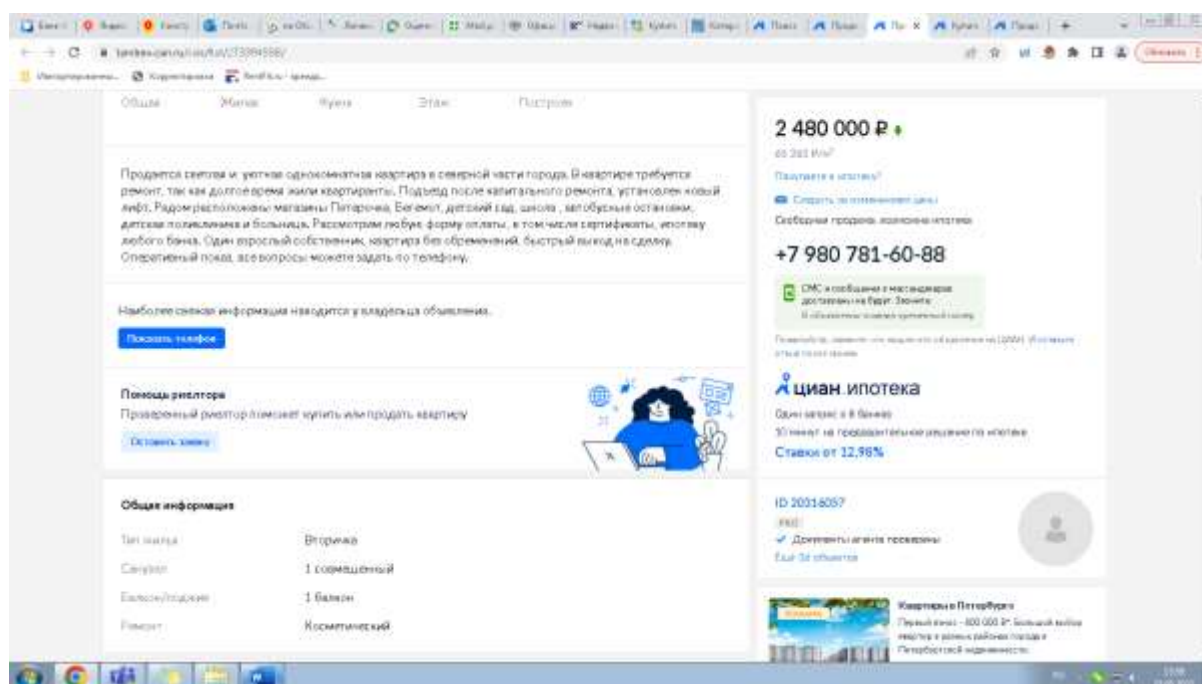
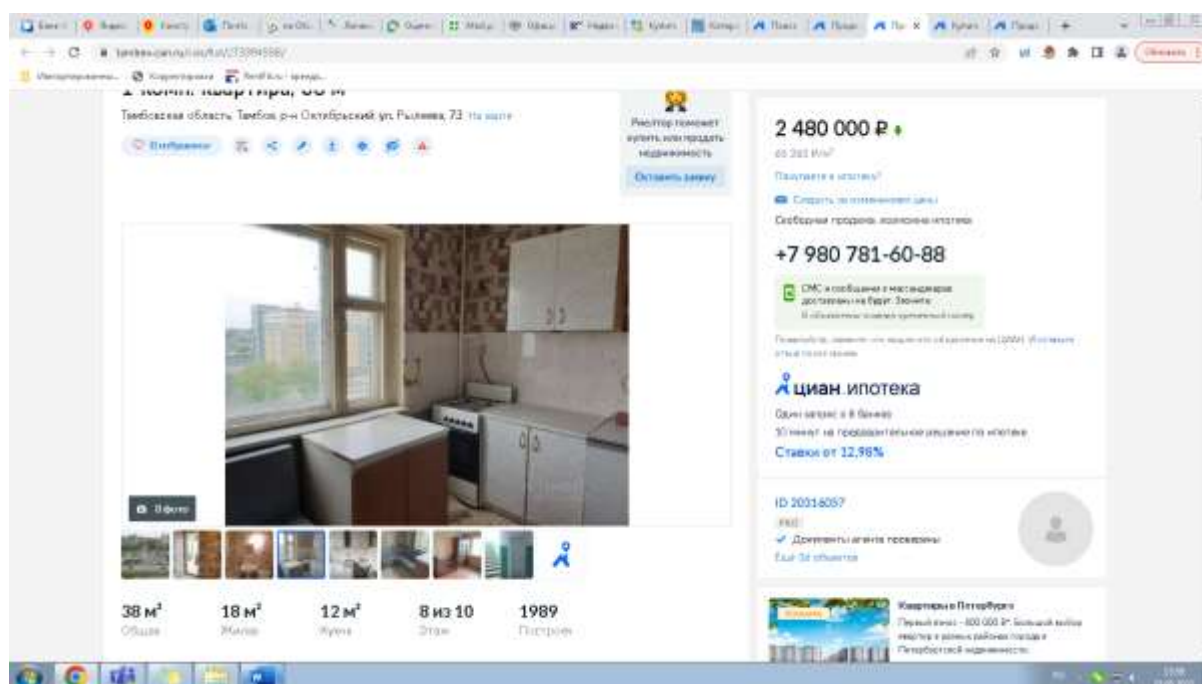
10 минут на предварительное рассмотрение ипотеки

Ставки от 12,98%

<https://tambov.cian.ru/sale/flat/272593110/>



<https://tambov.cian.ru/sale/flat/273394558/>



<https://tambov.cian.ru/sale/flat/273662668/>

