



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Альянс-капитал

- ✓ Независимая Оценка и Экспертиза
- ✓ Межевание и кадастровые работы
- ✓ Строительно-техническая экспертиза

Россия, 300002, г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 206

Тел. (4872) 580-444, 8-953-443-04-44

<http://www.все-оценим.рф>

[e-mail: allians-capital@yandex.ru](mailto:allians-capital@yandex.ru)

ОТЧЕТ

№ 2019/02 от 08.02.2019 г. об определении величины рыночной и ликвидационной стоимостей Объектов оценки:
Жилой дом, общая площадь 48,7 м², кадастровый номер: 71:32:030202:1665, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33. Земельный участок, общая площадь 615 м², кадастровый номер: 71:32:030202:3397, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33

Заказчик: ПАО Сбербанк

Исполнитель: ООО «Альянс-Капитал»

Тула 2019

Оглавление

1. Заявление о соответствии.....	3
2. Основные факты и выводы.....	3
3. Задание на оценку.....	5
4. Сведения о Заказчике и об Оценщике.....	6
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, обоснование их применения.....	8
6. Допущения и ограничительные условия.....	8
7. Основные термины и определения.....	9
8. Процедура оценки.....	10
9. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
9.1. Анализ расположения объекта оценки.....	10
9.2. Подробное описание объектов оценки.....	12
9.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
9.4. Анализ достаточности и достоверности полученной информации.....	15
10. Анализ наиболее эффективного использования.....	16
11. Анализ рынка и других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.....	16
11.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	16
11.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	20
11.2.1. Анализ политической ситуации в Российской Федерации и Тульской области.....	20
11.2.2. Обзор социально-экономического положения Российской Федерации.....	23
11.2.3. Обзор социально-экономического положения Тульской области.....	25
11.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	27
11.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	34
11.5. Обзор основных ценообразующих факторов на жилую недвижимость.....	34
12. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	36
12.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	36
12.2. Анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	38
13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	38
13.1. Обзор подходов.....	38
13.2. Выбор и обоснование применения подходов к оценке.....	39
14. Оценка сравнительным подходом.....	40
14.1. Оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства и земельного участка.....	40
14.1.1. Выбор методов оценки.....	41
14.1.2. Выбор объектов аналогов.....	42
14.1.3. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	42
14.2. Определение стоимости объекта капитального строительства.....	60
15. Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках каждого подхода.....	60
16. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости.....	61
16.1. Описание процедуры соответствующего согласования.....	61
17. Определение ликвидационной стоимости.....	61
18. Список использованной литературы.....	64
19. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки.....	65
20. Приложения.....	65

1. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что:

- изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и, являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объектов, являющихся предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение никаким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
- осмотр и обследование объекта оценки не производились;
- настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, ФСО №12, утвержденных Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации;
- настоящий отчет был подготовлен в соответствии с общепринятыми стандартами оценки согласно требованиям Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональной организации оценщиков, членами которой мы являемся.

2. Основные факты и выводы

Таблица 1

Наименование	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Жилой дом, общая площадь 48,7 м2, кадастровый номер: 71:32:030202:1665, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33. Земельный участок, общая площадь 615 м2, кадастровый номер: 71:32:030202:3397, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	На объект капитального строительства: Общая долевая собственность На земельный участок: Общая долевая собственность
Правоустанавливающие документы	На объект капитального строительства: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28879616, свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111792 от 07.05.2014 г., свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111793 от 07.05.2014 г. На земельный участок: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28839757
Собственник	На объект капитального строительства: ½ доля в праве Воеводин Максим Сергеевич, ½ доля в праве Воеводина Юлия Николаевна На земельный участок: ½ доля в праве Воеводин Максим Сергеевич, ½ доля в праве Воеводина Юлия Николаевна
Балансовая стоимость объекта оценки	Данная категория для физических лиц отсутствует
Наличие обременений	На объект капитального строительства: Залог в силу закона, весь объект На земельный участок: Залог в силу закона, весь объект
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 календарных дней) (НДС не облагается), переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Предполагаемое использование результатов	Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете
Дата оценки (дата определения стоимости)	08.02.2019 г.
Дата осмотра	осмотр и обследование объекта оценки не производились
Дата составления отчета и порядковый	№ 2019/02 от 08.02.2019 г.

Наименование	Значение
номер отчета	
Дата обследования объекта оценки	осмотр и обследование объекта оценки не производились
Период выполнения работ по оценке (срок проведения оценки)	05.02.2019 г.- 08.02.2019 г.
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 2019/02 от 05.02.2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>1. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета;</p> <p>2. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету;</p> <p>3. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;</p> <p>4. Расчеты в рамках отчета осуществляются с использованием программы Microsoft®Excel 2007. В расчетных таблицах и файлах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей;</p> <p>5. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователей, оценщик не несет ответственность в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;</p> <p>6. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации, существовавшей на дату оценки, которая с течением времени могла измениться.</p>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
Затратный подход	Не использовался
Сравнительный подход	<p>жилой дом и земельный участок – 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 200 000 (Двести тысяч) рублей,</p> <p>жилой дом – 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей</p>
Доходный подход	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки*	<p>жилой дом и земельный участок – 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 200 000 (Двести тысяч) рублей,</p> <p>жилой дом – 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей</p>
Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки*	<p>жилой дом и земельный участок – 960 000 (Девятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 140 000 (Сто сорок тысяч) рублей,</p> <p>жилой дом – 820 000 (Восемьсот двадцать тысяч) рублей</p>

Источник информации: расчеты Оценщика

**НДС не облагается согласно п.п.22 п.3 ст.149 НК РФ.*

3. Задание на оценку

Таблица 2

Наименование	Значение
Состав объекта оценки. Объект оценки, месторасположение объекта оценки	Жилой дом, общая площадь 48,7 м ² , кадастровый номер: 71:32:030202:1665, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33. Земельный участок, общая площадь 615 м ² , кадастровый номер: 71:32:030202:3397, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	На объект капитального строительства: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28879616, свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111792 от 07.05.2014 г., свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111793 от 07.05.2014 г., технический паспорт БТИ на жилой дом индивидуального жилищного фонда реестровый номер 1058 На земельный участок: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28839757
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	На объект капитального строительства: Общая долевая собственность На земельный участок: Общая долевая собственность
Заказчик	ПАО Сбербанк
Собственник	На объект капитального строительства: ½ доля в праве Воеводин Максим Сергеевич, ½ доля в праве Воеводина Юлия Николаевна На земельный участок: ½ доля в праве Воеводин Максим Сергеевич, ½ доля в праве Воеводина Юлия Николаевна
Балансовая стоимость объекта оценки	Данная категория для физических лиц отсутствует
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объектов оценки (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 календарных дней) (НДС не облагается), переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Наличие обременений	На объект капитального строительства: Залог в силу закона, весь объект На земельный участок: Залог в силу закона, весь объект
Дата оценки (дата определения стоимости)	08.02.2019 г.
Дата осмотра	осмотр и обследование объекта оценки не производились
Период выполнения работ по оценке (срок проведения оценки)	05.02.2019 г. - 08.02.2019 г.
Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 2019/02 от 05.02.2019 г.
Предполагаемое использование результатов	Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр и обследование объекта оценки не производилось
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчиком предоставлены документы, описанные в таблице 7 отчета об оценке. Документы предоставлены в день подписания договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Оценщик может при необходимости привлекать отраслевых экспертов
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Все допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета и указаны в пункте 6
Срок экспозиции объекта оценки	Обычный – 5 мес. Ограниченный – 1 мес.
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае	Данная информация оценщику не предоставлялась

наличия данной информации)	
Суждение о возможных границах интервала стоимости сделать отдельной строкой в задании на оценку	Суждение о возможных границах интервала стоимости не приводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Информация об иных, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Данная информация оценщику не предоставлялась
Информация об иных, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО №9 и п. 9 ФСО №7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Общедоступные специальные требования, предъявляемые залогодержателем к оценке в целях залога	Не предъявлялись

Источник информации: задание на оценку

4. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Таблица 3

Наименование	Значение
Сведения о Заказчике оценки	<p>ПАО Сбербанк Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Платательщик: Среднерусский банк Почтовый адрес плательщика: 109544 г.Москва ул. Б.Андроньевская, д. 8 Банковские реквизиты: р/счет: 30301810900006004000 к/счет: 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО); БИК: 044525225 ИНН: 7707083893/КПП:773643002 ОКВЭД: 65.12/ОКПО: 23449381 Почтовый адрес для получения корреспонденции: Тульское отделение № 8604, г.Тула пл.Крестовоздвиженская, 1 Телефон (4872)32-70-78, факс 32-70-78</p>
Реквизиты Заказчика	

Сведения об оценщике (ах)	
Фамилия, имя, отчество оценщика (ов)	Заварзин Максим Игоревич
Сведения о специалисте-оценщике	Отчет выполнен оценщиком: Заварзин Максим Игоревич – оценщик имеет высшее юридическое образование по специальности «Юриспруденция» (диплом о высшем образовании серия АВБ 0475488 № И 3288, выдан 09.06.2001 года Современный гуманитарный институт), профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 983694, выдан 21.04.2007 года НОУ «Московской финансово-промышленной академии «МФПА»), повышение квалификации по направлению «Оценочная деятельность» (удостоверение о повышении квалификации 772404667308 от 17.01.2018 НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»).
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению « Оценка недвижимости » № 006022-1 от 16.03.2018 года.
	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Капитал», трудовой договор №б/н от 19.11.2010 г.
	Общий стаж работы в области оценочной деятельности с 2008 года, в должности оценщика более 11 лет. Номер контактного телефона: (4872) 580-444, место нахождения оценщика и почтовый адрес: 300002, г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 206, адрес электронной почты оценщика: aliens-capital@yandex.ru
	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: оценщик состоит членом СРО Российского общества оценщиков за номером № 003571 от 11.02.2008 г. Адрес: 105066, Россия, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5, тел.: +7 (495) 662-74-25. Внесен Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за №0003.
	Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», договор (полис) №433-569-057574/18 от 25.09.2018 г. Период страхования с 25.09.2018 г. по 24.09.2019 г. На сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов рублей)
Дополнительное страхование гражданской ответственности оценщиков ООО «Альянс-Капитал»	В соответствии с полисом (договором) №433-569-057580/18 от 25.09.2018 г., выданным СПАО «ИНГОССТРАХ» застрахованы не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы ООО «Альянс-Капитал», связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистов ООО «Альянс-Капитал». Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов рублей). Договор страхования заключен с 25.09.2018 г. по 24.09.2019 г.
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Капитал»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Оценщик, подписавший данный отчет, свидетельствуют о том, что он: - не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; - не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - не имеет вещные или обязательственные права вне договора; - не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценочной компании и оценщику за проведение

	оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации
Основной государственный регистрационный номер	1107154026154
Дата присвоения ОГРН	19.11.2010 г.
Адрес (место нахождения) юридического лица	300002, Тульская область, г. Тула, ул. Луначарского, д. 1, оф. 206
Реквизиты	ОГРН 1107154026154 от «19» ноября 2010 г.
	ИНН/КПП 7107525613/710301001
	р/с 40702810666000004549 в ПАО Сбербанк к/счет 30101810300000000608 БИК 047003608

Источник информации: данные ООО «Альянс-Капитал», сведения, предоставленные Заказчиком

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности, обоснование их применения

Методической основой оценки рыночной стоимости являются:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в актуальной редакции).

2. Федеральные Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 №611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 №327 «Оценка для целей залога (ФСО №9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 №721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».

3. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

4. Методические рекомендации «Правила учета неопределенности результатов оценки», утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков».

Выбор вышеуказанных стандартов обосновывается их обязательностью к применению. Применение комплекса стандартов, разработанных федеральными учреждениями и саморегулируемой организацией, позволяет обеспечить комплексный учет, как требований действующего законодательства, так и современного уровня методических приемов и понятий, применяющихся в современной оценочной практике. Тем не менее, приоритет отдается Федеральным стандартам.

6. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в отчете.

2. От Оценщиков 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.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.

4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Мнение Оценщиков относительно величины рыночной стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

8. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

9. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты проведения оценки, до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).

12. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.

13. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.

14. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.

15. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

16. Итоговый результат величины рыночной стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.

17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

18. Оценщик может привлекать других специалистов для выполнения отчета.

19. При оценке не учитывается влияние обременений: ипотека, аренда и др. виды.

20. Осмотр и обследование объекта оценки не производились;

21. Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.

22. Оценка актива производится без учета залоговых обременений. В случае наличия в отношении актива обременений в виде договоров лизинга, нерыночных долгосрочных договоров аренды проводится оценка с учетом этих обременений.

7. Основные термины и определения

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «...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:

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

Также при написании настоящего Отчета 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».

Ликвидационная стоимость - это 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.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

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.

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.

8. Процедура оценки

Процедура оценки включала следующие этапы.

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки и проведение его идентификации, фотографирование.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта.
5. Анализ наиболее эффективного использования.
6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
7. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление письменного отчета об оценке.

9. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1. Анализ расположения объекта оценки

Объекты оценки находятся в Тульской области.

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Относится к числу наиболее экономически развитых регионов центра России.

Административный (областной) центр — город Тула. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу «Красные ворота») до южной окраины Москвы (Южное Бутово) — 150 км. Протяженность всей области с севера на юг — около 200 км, в то время как с запада на восток — едва меньше 190 км.

Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Липецкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями. Крайними географическими точками области являются: на севере 54° 50' северной широты (Ясногорский район), на юге 52° 51'

северной широты (Ефремовский район), на западе 35° 51' восточной долготы (Белевский район), на востоке 38° 57' восточной долготы (Кимовский район).

На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.

Площадь — 25 679 км².

Население — 1 491 855 чел. (2018).

Образована — 26 сентября 1937 года.

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Тульская_область

Город Тула — административный центр Тульской области, находится на севере среднерусской возвышенности, у слияния рек Упы, Тулицы и Воронки. Расстояние от Тулы до Москвы — 193 км. Территория — 25,7 тыс. квадратных километров, соседствует с Московской, Рязанской, Липецкой, Орловской и Калужской областями. Административное деление — 26 муниципальных образований, 21 город, 50 поселков городского типа. Население области (на 01.06.2001 г.) составляло 1705,2 тыс. человек, в том числе в г. Туле более 500 тыс. человек. Плотность населения — 69 человек на 1 кв.м. По плотности населения область занимает второе место в Российской Федерации после Подмосковья. Численность экономически активного населения на первое полугодие 2001 года составила по оценке, 865 тыс. человек, или 50% от общей численности населения области. В их числе 795 тыс. человек или 92% экономически активного населения, были заняты в экономике и 70 тыс. человек (8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

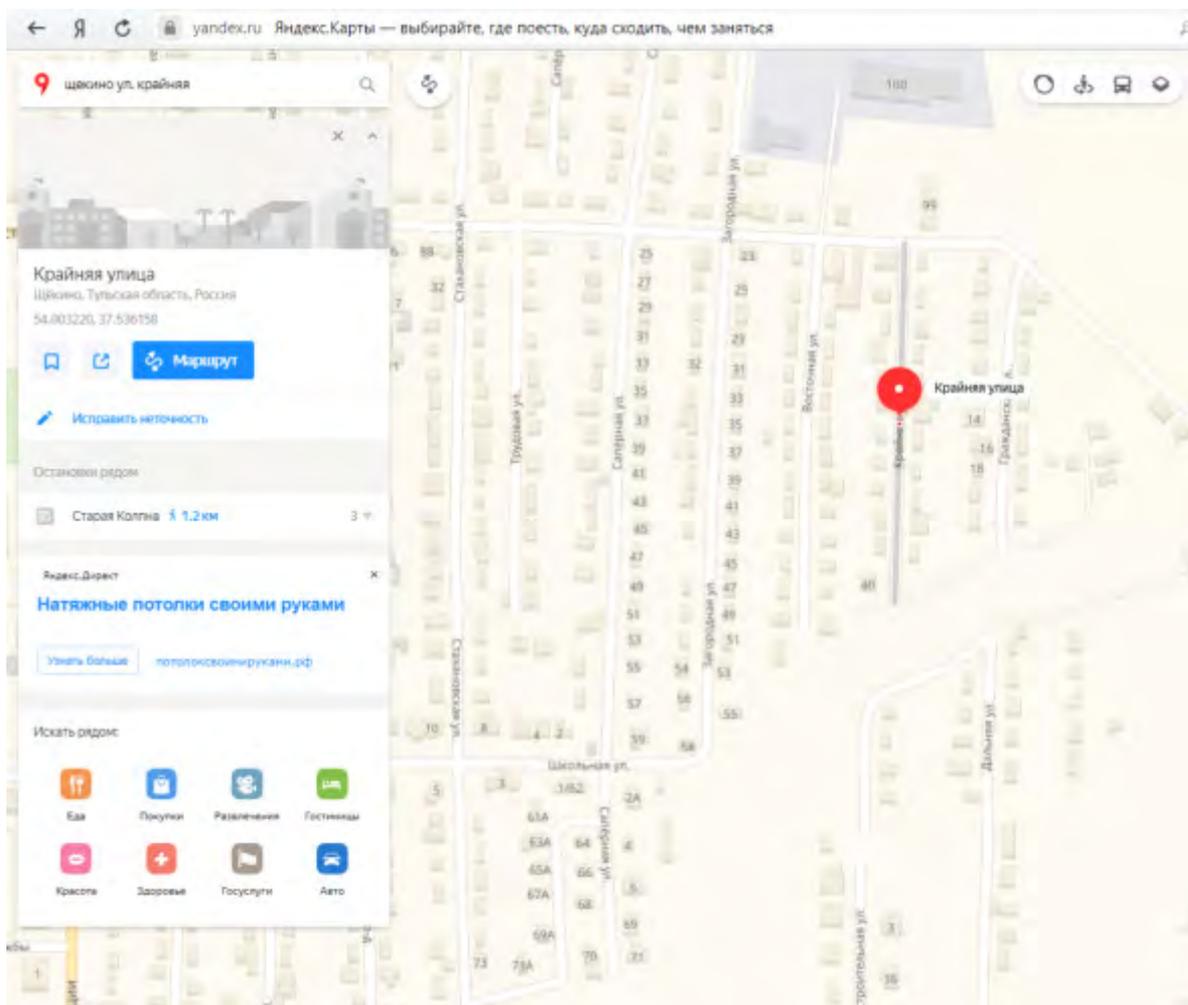
Климат в городе соответствует умеренно-континентальному. Средняя температура самого холодного месяца - января — 10 (абсолютный минимум — 42 градуса по Цельсию). Наиболее теплый месяц — июль - +18 (максимальная температура, отмеченная в тени, достигала - +36,8 градусов по Цельсию). Среднегодовое количество осадков 582 мм.

Сегодня Тульская область это развитый промышленный регион. Металлургия представлена здесь двумя заводами-гигантами и 24 предприятиями среднего масштаба. Традиционно развитые машиностроение и металлообработка в общем объеме промышленного производства составляют 21,9% химия и нефтехимия — 20,8%, металлургия — 17,7%, электроэнергетика — 11,9%, пищевая и перерабатывающая — 13,0%, легкая промышленность — 3,9%. В регионе действует развитая система профессионального образования — более восьмидесяти профессиональных и средних учебных заведений и 9 высших учебных заведений. Тульский государственный университет является одним из ведущих вузов России. ТГУ осуществляет подготовку специалистов по 17 направлениям и 41 специальности механико-математического, экологического, машиностроительного, приборостроительного, горного, строительного, экономического, медицинского и физкультурного профилей. Сельское хозяйство специализируется на разведение крупного рогатого скота, молочно-мясного производства, свиноводства, птицеводства, а в растениеводстве — на выращивании зерновых и кормовых культур, картофеля, сахарной свеклы, овощей, плодово-ягодных культур. Строительный комплекс состоит из мощной структуры строительных и специализированных подрядных организаций, предприятий стройиндустрии и промышленности строительных материалов. Предприятия и фирмы располагают значительным экспортным потенциалом. 650 из них осуществляют внешнеэкономические связи, более 200 видов продукции экспортируются в 80 стран мира, в том числе во все государства СНГ. На долю экспортных поставок предприятий черной металлургии в общем объеме экспорта приходится 63%, химической промышленности — 29,6%, машиностроения и металлообработка — 3,4%, медицинской промышленности — 3,5%. В структуре экспорта сырье и материалы составляют 95,8%, машины и оборудование — 1,4%, товары народного потребления — 2,8%.

Тула по праву считается уникальнейшим городом со своим специфическим историко-культурным направлением. Исторически сложилось так, что Тула была южным форпостом Москвы, на протяжении веков отражавшим набеги иностранных захватчиков. Ни разу не был взят ими ни Тульский кремль, ни сам город. В 14 км от Тулы находится музей-усадьба Л.Н. Толстого «Ясная поляна» - уникальное явление исторической и культурной жизни России, связанное с именем крупнейшего писателя и мыслителя XIX — XX веков. Без малого пять веков существует Тульский кремль. Построенный в начале XVI века, он длительное время предоставлял надежную защиту от набегов кочевников. На территории кремля находятся два собора. Успенский собор в стиле барокко построен в 1766 году. В 1855 — 1862 гг. в память воинов-туляков, погибших в Отечественной войне 1812 года, строится Богоявленский собор. В настоящее время в Богоявленском соборе размещается Государственный музей оружия. Издревле оружейное производство было в Туле основным, налагая свой отпечаток на облик и характер города и области. Более четырех веков Тула известна как центр оружейных ремесел и металлообработки.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Тула>

Локальное месторасположение объектов оценки приведено на рисунке ниже:



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 1. Локальное месторасположение объектов оценки

9.2. Подробное описание объектов оценки

Подробное описание земельного участка приведено в таблице 4.

Таблица 4

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
Местоположение земельного участка:	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33
Правоустанавливающие документы на землю:	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28839757
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики:	выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28839757
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Общая долевая собственность
Собственник:	½ доля в праве Воеводин Максим Сергеевич, ½ доля в праве Воеводина Юлия Николаевна
Балансовая стоимость объекта оценки:	Данная категория для физических лиц отсутствует
Основное целевое назначение земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование земельного участка:	Для ведения личного подсобного хозяйства
ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Общая площадь земельного участка, м2:	615
Объекты капитального строительства:	Имеются (оценивается как условно свободный)
Кадастровый номер объекта:	71:32:030202:3397
Кадастровая стоимость, руб.:	639292.5 (по состоянию на 21.09.2017 г.)
Наличие инженерных коммуникаций:	Имеются (оценивается как условно свободный)
Подъезд:	Удобный
Риск затопляемости:	Не выявлен
Подземные воды:	Нет данных
Данные о наличии деревьев, газона:	Имеются

Данные о наличии освещения:	Имеется
Близость к скоростным магистралям:	Да
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам:	Да
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте:	Имеется возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте
Зарегистрированные обременения:	Залог в силу закона, весь объект
Текущее использование объекта оценки:	Используется
Разрешенное использование объекта оценки:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Отсутствуют

Источник информации: результаты визуального осмотра Оценщика, данные Заказчика

В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, были использованы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28839757, результаты осмотра. Копии вышеуказанных документов приведены в приложении.

Ограничения по использованию земельных участков и сервитуты

Собственнику имущества не допускаются действия, приводящие к ухудшению качественных характеристик участка и экологической обстановки на территории населенного пункта.

Использование собственности не должно нарушать условия эксплуатации наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог и препятствовать их ремонту и обслуживанию.

Сервитут есть вещное право пользования чужой вещью в интересе определенного лица. В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 274 Гражданского кодекса «...сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута». В соответствии с ч. 2 ст. 274 ГК «...обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника прав владения, пользования и распоряжения этим участком».

В случае перехода прав на земельный участок, который обременен сервитутом, к другому лицу, этот сервитут сохраняется.

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Согласно предоставленным заказчиком сведений, оцениваемый земельный участок, не имеет обременений.

Подробное описание улучшений приведено в таблице 5.

Таблица 5

ИНФОРМАЦИЯ ПО РАЙОНУ РАСПОЛОЖЕНИЯ	
Степень застройки:	Средняя
Окрестности:	Жилая застройка и частный сектор
Наличие близкорасположенных производств:	Отсутствуют
Экологическая обстановка:	Хорошая
ОПИСАНИЕ ДОМОВЛАДЕНИЯ	
Месторасположение:	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33
Количество этажей:	1
Тип дома:	Бревенчатый
Площадь общая, м2:	48,7
Площадь жилая, м2:	30,6
Физическое состояние:	Удовлетворительное
Тип отделки:	Бюджетный
Надворные постройки:	Имеются
Год постройки:	1956
Хронологический возраст объекта (ЭВ):	63
Физический износ здания, рассчитанный оценщиком, %, устаревания:	45%

Износ, устаревания согласно данным БТИ, %:	49%
Инженерные коммуникации, в том числе:	
Электроснабжение	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Газоснабжение, центральное отопление	Имеется
Горячее водоснабжение	Имеется
Линии телекоммуникаций и телевидения	Имеется
Тип объекта:	Жилой дом
Тип постройки дома (жилой, дачный, садовый):	Жилой
Группа капитальности:	IV
Наличие удобств:	В доме
Количество жилых комнат в жилом доме:	2
Высота потолков, м:	Лит. А- 2,90, лит. А 1 – 2,60
Кадастровый номер:	71:32:030202:1665
Кадастровая стоимость, руб.:	1186760.07 (по состоянию на 21.09.2017 г.)
Данные о наличии деревьев, газона:	Имеются
Данные о наличии освещения:	Имеются
Близость к скоростным магистралям:	Да
Близость к железнодорожным станциям, водоемам, населенным пунктам:	Да
Возможность/отсутствие возможности круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте:	Имеется возможность круглогодичного подъезда к земельному участку и заезд на него на легковом автомобильном транспорте
Правоустанавливающие документы:	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28879616, свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111792 от 07.05.2014 г., свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111793 от 07.05.2014 г.
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики:	технический паспорт БТИ на жилой дом индивидуального жилищного фонда реестровый номер 1058
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Общая долевая собственность
Собственник:	½ доля в праве Воеводин Максим Сергеевич, ½ доля в праве Воеводиной Юлия Николаевна
Балансовая стоимость объекта оценки:	Данная категория для физических лиц отсутствует
Наличие обременений:	Залог в силу закона, весь объект
Наличие незаконных перепланировок:	Не зарегистрировано
Текущее использование:	Не используется
Разрешенное использование объекта оценки:	В качестве жилья
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Отсутствуют

Источник информации: результаты визуального осмотра Оценщика, данные Заказчика

* В данном Отчете используется метод срока жизни для расчета физического износа:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где ЭВ - эффективный возраст объекта; ОСЖ - оставшийся срок жизни.

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.htm>

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице:

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

Источник информации: https://studopedia.net/6_111745_gruppi-kapitalnosti-zhilih-zdaniy.html

В качестве документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, были использованы: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28879616, свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111792 от 07.05.2014 г., свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111793 от 07.05.2014 г., технический паспорт БТИ на жилой дом индивидуального жилищного фонда реестровый номер 1058. Копии вышеуказанных документов приведены в приложении.

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

Таблица 7

Перечень документов

Название	Значение
Правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы:	На объект капитального строительства: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28879616, свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111792 от 07.05.2014 г., свидетельство о государственной регистрации права серия 71-АД №111793 от 07.05.2014 г. На земельный участок: Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28839757
Техническая документация:	На объект капитального строительства: технический паспорт БТИ на жилой дом индивидуального жилищного фонда реестровый номер 1058 На земельный участок: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.09.2017 г. №99/2017/28839757
Прочие документы:	Задание на оценку, акт осмотра (при наличии)

Источник информации: данные Заказчика

9.4. Анализ достаточности и достоверности полученной информации

Таблица 8

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии правоустанавливающих и иных документов сняты Оценщиками самостоятельно с оригиналов указанных документов. Справки подписаны уполномоченными лицами Заказчика и удостоверены печатью Заказчика. Обязанность по доказательству достоверности информации, указанной в справках, лежит на Заказчике.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый земельный участок и улучшений, располагающихся на нем, содержащаяся в документах, подтверждающих права на улучшения (Реквизиты документов приведены выше, копии приведены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиками установлено соответствие количественных и качественных характеристик оцениваемого земельного участка и улучшений, располагающихся

	на нем, характеристикам объектов, отраженным в представленных документах. Из чего сделано заключение о достоверности предоставленной документации.
Установление данных об обременении на Объект оценки	На объект капитального строительства: Залог в силу закона, весь объект На земельный участок: Залог в силу закона, весь объект

На основании вышеизложенного Оценщики пришли к заключению о достоверности, полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

10. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

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

11. Анализ рынка и других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость

Для определения стоимости недвижимости оценщики исследовали рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости - **рынок жилой недвижимости Тульской области.**

Оценщики, согласно п. 11 ФСО №7, осуществляли сбор, анализ информации для исследования рынка жилой недвижимости из официальных, открытых и общедоступных источников в период, предшествующий и наиболее близкий дате оценки. Источники информации указаны в разделе 19 настоящего отчета и по тексту.

11.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Наиболее развитым и наиболее объемным в настоящее время является **рынок жилья**, поскольку в начале 90-х гг. бесплатная приватизация жилого фонда за короткий срок создала широкую прослойку собственников квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда.

По характеру застройки, типу планировки и уровню благоустройства жилые дома подразделяется на следующие группы:

Дача – малоэтажные жилой дом с участком земли, предназначенный для проживания в теплое время года. Н даче обычно отсутствует полноценная система отопления; системы водоснабжения и канализация упрощены или отсутствуют совсем. Самыми распространёнными строительными материалами для дачных домов являются каркасные конструкции, брус либо бревна небольшого диаметра. Обычно дачные дома имеют небольшую площадь и, как правило, располагаются в садоводческих товариществах.

Дом – малоэтажный жилой дом небольшой площади с участком земли, построенный, как правило, до 1990-х гг. Дом предназначен для круглогодичного, проживания одной семьи; может располагать всеми необходимыми коммуникациями, либо иметь частичные (печное отопление, отсутствие водоснабжения и канализации). Стены дома могут возводиться из бруса, рубленых бревен, кирпича, пеноблоков и др. Обычно дом располагается в населенном пункте.

Таунхаус – многоквартирный комфортабельный жилой дом, представляющий собой несколько смежных многоуровневых объектов с обособленными входами, но едиными внутренними стенами, в которых проживает одна семья. К таунхаусу примыкает небольшой земельный участок или гараж.

Дуплекс – бюджетный вариант загородного дома, как правило, разделенного на две автономные секции общей стеной, то есть это дом на две квартиры, с двумя независимыми входами. У каждой семьи – свое крыльцо, свой подъезд, свой примыкающий к боковой стене гараж и свой земельный участок.

Таунхаусы и дуплексы могут располагаться как в городах, так и, на незначительном удалении от него, в пригороде. Могут располагаться также в коттеджных поселках, территория которых ограждена, имеет охрану, и необходима для постоянного проживания инфраструктуру.

Коттедж – Малоэтажный жилой дом современной постройки (после 1990 гг.) площадью, как правило, свыше 100 м², с огороженным участком земли, в котором живет постоянно или временно одна семья. При его строительстве и внутренней отделки, как правило, используются высококачественные материалы. Этажность переменная, чаще 2-3 этажа. Для коттеджей характерна индивидуальная планировка, наличие придомового участка, гаража, современная архитектура, современный ландшафтный дизайн. Отличительной особенностью коттеджей является полное обеспечение всеми необходимыми коммуникациями и современной системой отопления для круглогодичного проживания, наличие камина. В наиболее престижных коттеджах используется система «умный дом». На огражденной территории может размещаться гостевой дом, бассейн, альпийские горки, роккарии, беседки. Коттеджи могут располагаться в городе, так и за его пределами. Часто располагаются в коттеджных поселках, инфраструктура которых включает пункт КПП, службу круглосуточной охраны, эксплуатационную службу, контролирующую исправность инженерных сооружений и коммуникаций. Территория коттеджного поселка имеет удобные подъездные пути и обычно огорожена. К коттеджам могут быть отнесены виллы, усадьбы.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 57.

Вывод: объектом оценки является жилое помещение – поэтому оценщик использовал для анализа рынка – рынок жилой недвижимости.

Оцениваемый земельный участок расположен на землях населенных пунктах.

В соответствии с действующим законодательством землями населённых пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населённых пунктов от земель иных категорий.

При этом, если границы населенных пунктов не были установлены, в состав обобщённых сведений вошли утверждённые компетентными органами власти результаты инвентаризации земель, где площадь населённых пунктов определена по фактической застройке, включая примыкающие к домам приусадебные участки (последнее особенно характерно для земель сельских населенных пунктов).

Уточнение площадей по видам использования земель на территории населённых пунктов осуществляется по результатам кадастровых работ, в процессе осуществления мероприятий по разграничению земель государственной собственности.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;

- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В Тульской области наиболее развит рынок земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. Сделки и предложения по остальным сегментам рынка практически отсутствуют или встречаются в единичном виде.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки;
- для размещения домов малоэтажной жилой застройки (в т.ч. индивидуальной);
- для размещения гаражей и автостоянок;
- для дачного строительства, садоводства и огородничества;
- для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- для размещения объектов гостиниц;
- для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
- для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок и др.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от географического местоположения земельных участков рынок можно разделить на:

- городской;
- районный;
- региональный;
- национальный.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га
- крупные свыше 50 га.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти – поставщики земельных участков.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежавший определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (международный конфликт, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

Источник информации: <http://www.moluch.ru/archive/24/2572/>; http://realtscool.com/rieltor_tehnologii/180-kak-i-komu-prodavat-zemelnye-uchastki.html

Вывод: объектом оценки является жилое помещение – поэтому оценщики использовали для анализа рынка - рынок жилой недвижимости.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2018 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,9 тыс. га, пашни 1554,4 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 67,9 тыс. га, пастбищ 298 тыс. га.

Анализ сводных данных в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 72,2%, на земли населенных пунктов приходится 9,2%, промышленности и иного специального назначения – 2,6%, земли особо охраняемых территорий и объектов – 0,2%, лесного фонда – 11%, водного фонда – 0,1%, запаса – 4,7%.

Правовое регулирование земельных отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 21.12.2004 г. №172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Тульской области, а также согласно сложившейся практике.

Таблица 9

Распределение земельного фонда области по категориям земель

№ п/п	Категория земель	2016 год тыс. га	2017 год тыс. га	2017 г. к 2016 г. (+ / -)	В процентах от общей площади
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1855	1854,3	-0,7	72,2%
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	234,1	236,1	+2	9,2%
	городских населенных пунктов	69,9	69,8	-0,1	2,7%
	сельских населенных пунктов	164,2	166,3	+2,1	6,5%
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	65,2	65,5	+0,3	2,6%
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	5,7	5,7	-	0,2%
5	Земли лесного фонда	282,9	282,9	-0,1	11%
6	Земли водного фонда	1,8	1,8	-	0,1%
7	Земли запаса	123,2	121,6	-1,6	4,7%
	Итого земель	2567,9	2567,9	-	100

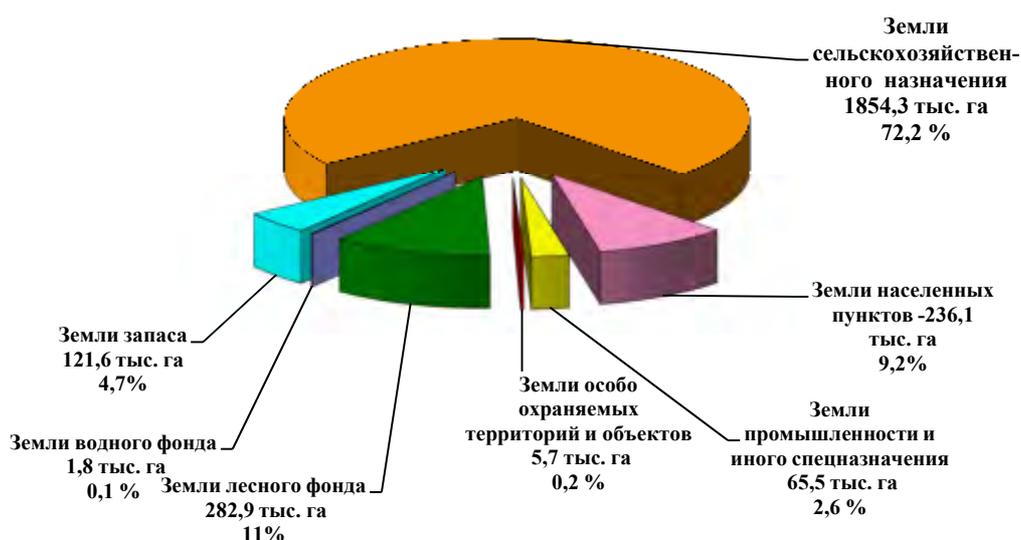


Рисунок 2. Распределение земельного фонда области по категориям земель

Согласно Федеральному закону от 21.12.2004 №172–ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» до разграничения государственной собственности на землю перевод находящихся в государственной собственности земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется органом исполнительной власти области или в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В связи с отсутствием нормативно-правового акта о передаче органам местного самоуправления Тульской области полномочий по переводу земель из одной категории в другую, в развитие статьи 15 Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ, основанием для принятия решения о переводе земель в отчетном году являлись распоряжения правительства Тульской области. К необходимости перевода земель из одной категории в другую привели такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности, изъятие земельных участков для государственных нужд, включение земельных участков в границы населенных пунктов и исключение земельных участков из границ земельных участков.

Особое место в процессе перевода земель и земельных участков из одной категории в другую занимает вопрос приведения состава земель определенной категории в соответствие с действующим законодательством, так как в Российской Федерации состав земель и порядок государственного учета земель в разные периоды времени законодательно изменялись соответственно потребностям государственного управления.

В связи с этим следует учитывать, что официальные статистические сведения о наличии и распределении земель отражают фактическое правовое положение земель, сложившееся, в том числе в периоды ранее действовавшего законодательства. С целью реализации норм действующего законодательства в отношении части земель необходимы действия компетентных органов власти, заключающиеся в издании соответствующих актов (об установлении категории земель или переводе земель из одной категории в другую, прекращении действия права на землю) и в отдельных случаях в инициативах, связанных с формированием и кадастровым учетом земельных участков. В частности, такие действия необходимы в отношении земель, покрытых лесом и водой, не отнесенных к категориям земель лесного и водного фонда.

Источник информации: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel/>

Вывод: объектом оценки является земельный участок из состава земель населенных пунктов, который в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года №540 относится к группе: жилая застройка. Поэтому для анализа рынка оценщики используют земельные участки, предназначенные для жилой застройки.

Источник информации: <http://base.garant.ru/70736874/>

11.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

11.2.1. Анализ политической ситуации в Российской Федерации и Тульской области

Недвижимость, по определению, связана с землей, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяется именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объемом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

Президентские выборы прошли 18 марта 2018 года. За главный государственный пост страны боролись восемь кандидатов. Но победу одержал Владимир Путин, который набрал 76,69% голосов (более 56 миллиона избирателей).

В 2018 году по всей России прошло масштабное обновление управленцев и кадров. Знаменитый «губернаторопад», выборы в законодательные собрания. В этих процессах появились новые лица, были запущены кадровые проекты и конкурсы, позволяющие обновить несменяемую чиновничью когорту. Среди таких программ есть и «Лидеры России» и молодежные форматы: «Российское движение школьников – территория самоуправления».

Таким образом, сегодня можно говорить не только о привычной ротации управленческих кадров, но и о подготовке смены на новое поколение начатом в 2018 году.

Чрезвычайно важным решением уходящего года стало и то, что губернаторы и профильные министры с 2019 года обязаны будут нести персональную ответственность за реализацию национальных проектов. По словам министра финансов, со следующего года, ведомством будет вестись прямой «мониторинг выполнения задач» с личной ответственностью. На Федеральном уровне персональную ответственность понесут вице-премьеры, далее – министры, а на уровне регионов – непосредственно губернаторы.

Для борьбы с «обнаглевшими чиновниками», которые делают провоцирующие общество заявления, Владимир Путин презентовал так называемый этический кодекс. Моральный свод для депутатов и чиновников страны. Глава государства призвал не хамить людям, быть примером для других и предупредил, что с этого года они будут нести прямую ответственность за свои слова и публичные поступки. Цитата: «пора включать мозги».

ЧМ-2018, привлёк миллионы болельщиков со всего мира, миллиарды зрителей, которые смотрели матчи из России на 12 новейших стадионах. Все эти люди открыли для себя совершенно новую страну и разорвали привычные русофобские стереотипы. Помимо экономических выгод, был совершен и прекрасный имиджевый рывок: болельщики, посетившие 11 субъектов Российской Федерации, увидели страну собственными глазами, сравнили с тем, что принято говорить о нас в западных СМИ и понесли правду в народные массы.

Годы пропаганды для миллионов людей лопнули из-за соприкосновения с реальностью. Финансовые страшилки также не оправдали себя. На ЧМ-2018 Россия заработала на 200 млрд. рублей больше, чем потратила, плюс сохранила масштабную инфраструктуру, которую будет эксплуатировать десятки лет.

СМП в 2018 году – это не только выгодный для России международный торговый маршрут и пояс безопасности, но и важнейшее достижение последних лет в вопросе внутреннего развития. Дело в том, что Северный морской путь является связующим звеном между российским Дальним Востоком и западными районами страны, между Азией и Европой. Он объединяет в единую транспортную сеть крупнейшие речные артерии Сибири, формирует условия для инфраструктуры морских портов, железнодорожных и речных коммуникаций.

По сути, его развитие постепенно формирует нормальные условия жизни на северных территориях России, добычу полезных ископаемых, их транспортировку и экспорт, каботажное и транзитное судоходство. Да и в целом, качественное освоение Севера обеспечивается именно Северным морским путем. Но что еще важнее, Арктика – это вызов. Для Великой державы – необходимы великие проекты, а СМП – тот самый мобилизующий путь.

2018 год, дал мощнейший старт этому движению, и Россия явно не собирается останавливаться отыгрывая назад. Ледоколы, СПГ, аэродромы, суда арктического класса, порты и сопутствующая инфраструктура, военные базы, базы снабжения, спутниковые группировки и экологические программы, с большими сложностями, но работа кипит по всем фронтам. План развития Северного морского пути активно реализуется в жизни.

Сложности в коммерческих пусках и внутренней ревизии госкорпорации Роскосмос, к счастью, не отразились на выполнении его целевой функции – гособоронзаказе и госконтрактов на оборонку страны. Что же касается «гражданских» сложностей 2018 года, то во многом они стали полезным катализатором для глобальной чистки всех важнейших направлений деятельности организации. Чистки наподобие той, что в свое время была проведена в Министерстве обороны. Речь в 2018 году шла не только о закупочной деятельности организации, бюджетном процессе и вопросах ценообразования, но и о многих других вещах необходимых для реанимации сектора и его эффективной работы.

Финальным пунктом закономерно является российская армия. Щит страны, совершивший в 2018 году по истине глобальный рывок на опережение. Одним из основных событий в «оборонке» стала презентация президентом России новейших отечественных вооружений, работа над которыми до этого велась в строжайшей тайне.

Речь идет о гиперзвуковом ракетном комплексе «Кинжал», боевом блоке «Авангард», ракете «Буревестник», подводном беспилотнике с ядерной силовой установкой «Посейдон» и боевом лазере «Пересвет». Работа над некоторыми из этих систем началась сразу же, как только стало очевидно, что США не готовы идти на диалог, ни в вопросе размещения системы ПРО, ни в продвижении НАТО.

Планируемый боевой блок «Авангард», имеющий межконтинентальную дальность и скорость, превышающую число Маха более чем в 20 раз, поступит в российскую армию в начале 2019 года. Подводный беспилотник «Посейдон», также имеющий межконтинентальную дальность и скорость кратно превышающую скорость самых современных торпед, возможно уже тайно сидит на дне у берегов геополитического соперника.

Гиперзвуковая система воздушного базирования «Кинжал» стоит на вооружении с середины года, как и лазерный боевой комплекс «Пересвет». «Сармат» – как самый мощный ракетный комплекс стратегического назначения, поступит в войска уже к 2020 году.

Весь перечень данных вооружений умножил на ноль планы Вашингтона по стратегии «мгновенного обезоруживающего удара», а также сделал ПРО в ЕС – бессмысленной. Оборонная доктрина нашей страны ясно показывает, что в случае любой агрессии НАТО ответ получит непосредственно США, а наличие новейших средств для реализации этого решения перевела предупреждение Москвы из теории в реальность.

Уходящий год также запомнится подписанием контрактов на поставку новейших вооружений, в частности 132 боевых машин Т-14 и Т-15 (боевая машина пехоты) на базе платформы «Армата». Маневрами «Восток-2018», ставшими крупнейшими в новейшей истории России, созданием главного военно-политического управления, ростом экспорта вооружений в 2018 году и многим другим...

Как видно, у россиян имеется огромное число поводов для гордости Россией, а у России – населением страны. Успехи нашей Родины лежат на поверхности и осознание их наличия – путь к гармонии внутри страны. Если по нему пойдут большинство наших соотечественников, это обеспечит мир и процветание России, и тогда никакие информационные вбросы будут не важны.

Рост НДС

С предложением повысить НДС правительство выступило в середине июня — налог должен вырасти с нынешних 18 до 20%. По расчетам властей, такая мера даст бюджету дополнительные 600 млрд руб. ежегодно — полученные средства планируется направить на финансирование задач из майского указа президента Владимира Путина (образование, здравоохранение, социальное обеспечение, культура), который в целом обойдется в дополнительные 8 трлн руб. расходов за шесть лет. Документ в трех чтениях приняла Госдума, его одобрил и Совет Федерации.

На фоне роста НДС Минэкономразвития ухудшило макроэкономический прогноз на следующий год: рост ВВП в 2019 году должен составить лишь 1,4% вместо ранее ожидавшихся 2,2% (в 2020 году он ускорится и достигнет 2%, считает министерство). Повышение налога, по оценке Минфина, приведет и к ускорению инфляции на 1–1,5%. Рост НДС — разовый шок, говорила главный экономист Альфа-банка Наталия Орлова: «После того как он будет инкорпорирован в уровень цен и в бизнес-проекты компаний, его последствия будут исчерпаны. Иными словами, негативные эффекты от повышения НДС — это вопрос начала — середины 2019 года».

Льготные ставки

Взамен повышения НДС правительство предложило пакет компенсационных мер. Так, экспортеры смогут быстрее получить возмещение НДС, потому что сумма уплаченных предприятием за три года налогов, необходимых для этого, снизится с 7 млрд до 2 млрд руб. Кроме того, планируется снизить нагрузку на бизнес за счет сокращения сроков камеральных проверок при возмещении НДС и отменить «сложный для бизнеса и дестимулирующий инвестиции налог на движимое имущество», говорил первый вице-премьер — министр финансов Антон Силуанов.

Источник информации: <http://новости-россии.ru-an.info/новости/итоги-2018-года-15-главных-достижений-россии/>, <https://www.rbc.ru/economics/31/07/2018/5b60445c9a7947278c28a2d8>

Губернатор

2018 год — это и укрепление позиции губернатора в регионе, и слухи об отставке, и некоторые попытки подпортить его имидж, впрочем, неудачные.

В ушедшем году Алексей Дюмин продолжил активно работать как на региональном, так и на федеральном уровне.

Можно назвать успешными действия первого лица региона по привлечению инвесторов.

В феврале 2018 года тульская делегация во главе с губернатором приняла участие в работе Российского инвестиционного форума в Сочи.

По итогам двух дней работы было подписано более 10 соглашений с новыми инвесторами.

По предварительным оценкам общая сумма инвестиций, которая придет в область — 30 миллиардов рублей. Планируется создать порядка 2 тысяч рабочих мест.

В мае делегация Тульской области во главе с губернатором приняла участие в Санкт-Петербургском международном экономическом форуме.

Итог работы — 19 соглашений на общую сумму более 88 млрд рублей.

Заключенные главой региона соглашения относятся к сферам металлургического производства, химической и пищевой промышленности, машиностроения и развития дорожной сети в регионе.

Подписанные инвестиционные контракты касаются развития Ясногорского, Узловского и Заокского районов, г. Тулы, Алексина, Ефремова и Новомосковска.

На имидж губернатора в 2018 году также сыграла реализация крупного проекта «Тульская набережная». По задумке, она должна стать точкой притяжения туляков и гостей города. И действительно, многие облюбовали набережную в качестве места отдыха и проведения досуга.

В своем ежегодном послании депутатам Тульской облдумы Дюмин еще раз указал на необходимость реализации программы социально-экономического развития Тульской области.

По мнению экспертов, на политической арене в Тульской области у Дюмина нет конкурентов, а по данным исследований, свыше 70% жителей выражают ему поддержку.

Кадровая политика

Как уже многие успели понять, Алексей Дюмин не сторонник резких кадровых решений.

В этом году в структуре правительства региона остались работать чиновники из команды экс-губернатора Владимира Груздева, за исключением Юрия Андрианова, которого проводили в почетную отставку.

Некоторые же из прежней команды получили повышение.

Первым заместителем Губернатора — председателем правительства Тульской области был назначен Валерий Шерин, который теперь осуществляет непосредственный контроль строительной и жилищно-коммунальной сфер, а также координирует деятельность министерства финансов.

Первым заместителем губернатора Тульской области назначен Вячеслав Федорищев.

Он координирует весь экономический блок, вопросы развития предприятий, в том числе в сфере агропромышленного комплекса.

Заместитель губернатора Сергей Егоров в соответствии с произошедшими изменениями курирует вопросы имущественных и земельных отношений, природных ресурсов, охраны окружающей среды, а также состояния дорожной сети и транспортного обслуживания.

На должность заместителя председателя правительства — министра внутренней политики и развития местного самоуправления назначен Антон Агеев.

Демография, спорт, культура, вопросы труда и занятости, а также активного долголетия закреплены за Мариной Левиной. Координацию молодежной политики, образования и здравоохранения осуществляет Оксана Осташко. Она назначена на должность заместителя председателя правительства.

Выборы

В 2018 году в регионе выборы проходили 2 раза: 18 марта президентские и 9 сентября — муниципальные.

И те, и другие прошли что называется ровно и без скандалов.

На президентских выборах 68.66% жителей региона приняли участие в голосовании.

По итогам голосования наибольшее число голосов набрал Владимир Путин 79,2%. Другие кандидаты набрали соответственно Сергей Бабурин 0,7%, Павел Грудинин 9,48%, Владимир Жириновский 5,96%, Ксения Собчак 1,43%, Григорий Явлинский 0,92%, Борис Титов 0,65%, Максим Сурайкин 0,66%.

Тогда еще зампред облзбиркома Александр Машков сообщил, что в день голосования жалоб не поступало.

9 сентября в регионе состоялись выборы депутатов в муниципальных образованиях Тульской области. По словам председателя региональной избирательной комиссии, Павла Веселова, в этом году явка превысила показатели предыдущих сопоставимых выборов 2013 года на 0,74%.

Источник информации: http://newstula.ru/fn_426539.html

Вывод: Таким образом, политические риски смены курса страны, региона, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.

11.2.2. Обзор социально-экономического положения Российской Федерации

Основные экономические показатели Российской Федерации приведены в таблице ниже:

Таблица 10

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Среднеоночно	
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к октябрю 2017г.	январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2018г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 ¹⁾	101,6 ²⁾			101,8 ³⁾	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	98,0	102,4	100,0	99,7
Индекс промышленного производства		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей ⁴⁾	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0
Объем услуг в сфере телекоммуникации, млрд.рублей	144,6	100,1	100,3	100,5	97,3	99,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9 ⁵⁾	118,6 ⁷⁾	107,8 ⁶⁾	119,5 ⁸⁾	123,6 ⁹⁾	103,4 ¹⁰⁾
в том числе экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹¹⁾	104,1 ¹²⁾			103,0 ¹³⁾	
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁴⁾		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁵⁾		97,1	97,1	100,4 ¹⁶⁾	100,4	100,3
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций ¹⁷⁾						
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	94,0	101,2	91,9	94,5 ¹⁸⁾	100,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5

1) Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.
6) Данные за октябрь 2018 года.
7) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к предыдущему месту, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
11) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
12) Данные за периоды 2018г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.
13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, начисленной в соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2016г. № 355-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. - 99,0%.
14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-74 лет.

В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2018 г. и январь-сентябрь 2018 года. Объем ВВП России за III квартал 2018 г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017 г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018 г. по отношению к ценам III квартала 2017 г. составил 111,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018 г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018 г. по отношению к ценам января-сентября 2017 г. составил 109,6%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-ноябре 2018г. - 102,4%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,4%, в январе-ноябре 2018 г. - 102,9%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,1 млрд.рублей, в январе-ноябре 2018 г. - 4914,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2018 г. составил 895,2 млрд.рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2018 г. - 6817,0 млрд. рублей, или 100,5%.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 12,6 млрд.рублей. На 1 декабря 2018 г. полностью профинансировано 595 объектов. На 419 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%. Жилищное строительство. В ноябре 2018 г. построено 93,9 тыс. новых квартир, в январе-ноябре 2018 г. - 788,5 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 28,1 млн.кв.метров, или 48,2% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2018 года. В обследовании инвестиционной активности организаций, проведенном по состоянию на 10 октября 2018 г., приняли участие 23,5 тыс. организаций. По результатам обследования инвестиционную деятельность осуществляли 96% организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства и 42% - малых предприятий (без микропредприятий). Основными источниками финансирования инвестиций в основной капитал для большинства организаций в 2018г. являлись собственные средства, их использовали 80% респондентов, на использование кредитных и заемных средств указали 26% руководителей организаций.

Оборот розничной торговли в ноябре 2018 г. составил 2763,1 млрд.рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январеноябре 2018г. - 28241,6 млрд.рублей, или 102,6%.

Оборот оптовой торговли. В ноябре 2018 г. оборот оптовой торговли составил 7459,3 млрд.рублей, или 99,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 35,2% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в октябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 62,9 млрд. долларов США (4146,7 млрд.рублей), в том числе экспорт - 41,3 млрд.долларов (2722,3 млрд.рублей), импорт - 21,6 млрд.долларов (1424,4 млрд.рублей).

В ноябре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹) в ноябре 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 102,2%, в обрабатывающих производствах - 100,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,2%.

По данным Банка России, объем денежной массы (M2) на 1 ноября 2018г. составил 44219,0 млрд.рублей и увеличился по сравнению с 1 ноября 2017 г. на 11,5%, по сравнению с 1 октября 2018 г. - уменьшился на 0,1% при увеличении потребительских цен соответственно на 3,5% и 0,4%.

В январе-ноябре 2018 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 50568,7 млрд.рублей. В январе-ноябре 2017 г. денежные доходы населения составляли 48797,8 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ на общую сумму 219,7 млрд. рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в январе-ноябре 2017 года. Денежные расходы населения в январе-ноябре 2018 г. составили 50026,0 млрд.рублей и увеличились на 3,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 39870,7 млрд.рублей, что на 5,7% больше, чем в январе-ноябре 2017 года. За этот период прирост сбережений населения составил 4630,3 млрд.рублей и уменьшился на 1002,3 млрд.рублей (или на 17,8%) по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в ноябре 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,9%, в январе-ноябре 2018 г. увеличились на 0,4% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ).

С января 2017 г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017 г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в ноябре 2018г. численность рабочей силы составила 76,2 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,6 млн.человек были заняты в экономике и 3,7 млн. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2018 г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 79,2 тыс.человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 63,5 тыс.человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 56,2% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-11-2018.pdf, <https://statielt.ru/arkhiv-analizov>

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

11.2.3. Обзор социально-экономического положения Тульской области

Тульская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального Федерального округа. Административный центр – город Тула. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит с Липецкой, Орловской, Калужской, Московской и Рязанской областями. Занимаемая площадь – 25,7 тыс. кв. км (0,15 процента территории России), протяженность территории с севера на юг – 200 км, с запада на восток – 190 км. Главные реки – Ока и притоки Оки (Упа, Осетр). Численность населения – 1,5 млн. человек.

Тульская область располагает развитой транспортной сетью, по которой осуществляются грузовые и пассажирские перевозки. Территорию области пересекают важные стратегические автомобильные магистрали федерального значения: Москва – Крым, Москва – Дон, Калуга – Тула – Михайлов – Рязань, Калуга – Перемышль – Белев – Орел. Крупные железнодорожные магистрали связывают Тулу с другими регионами России и странами ближнего и дальнего зарубежья.

Тульская область – один из наиболее экономически освоенных регионов России с высоким уровнем урбанизации. Близость к Москве и развитая инфраструктура усиливают экономические преимущества региона. Крупнейшие предприятия: АО - "Комбайновый завод", "Туламашзавод", "Тульский оружейный завод".

Таблица 11

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ								
	2018г.		Ноябрь 2018г. в % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Справочно:		
	ноябрь	январь-ноябрь	ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	x	100.7	89.1	101.4	106.1	117.2	102.4
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	4220.7	52235.3	104.3	39.1	97.7	101.0	30.1	110.1
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	76.7	509.2	66.6	191.5	91.5	в 2.1р	в 2.8р	104.7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	25366.7	260881.4	97.7	101.2	101.9	112.0	101.0	104.3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	6157.6	68146.1	103.1	99.9	101.2	100.6	101.6	100.7
Индекс потребительских цен, %	x	x	104.5	100.4	103.3	102.2	100.2	103.5
Индекс цен производителей промышленных товаров, ²⁾ %	x	x	104.5	100.4	103.3	108.0	99.1	106.2
Реальные располагаемые денежные доходы ³⁽⁴⁾	x	x	90.2	103.2	92.5	104.1	99.7	98.3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: ³⁾								
номинальная, рублей	33455.4	33525.2	108.5	100.4	108.6	105.8	98.3	106.9
реальная	x	x	104.0	99.9	105.2	103.1	98.0	103.2

	2018г.		Ноябрь 2018г. в % к		Январь- ноябрь 2018г. в % к январю- ноябрю 2017г.	Справочно:	
	ноябрь	январь- ноябрь	нояб- рю 2017г.	ок- тябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к	
						ноябрю 2016г.	октяб- рю 2017г.
Численность офици- ально зарегистрированных без- работных на конец периода, тыс. человек	3.8	x	86.4	105.6	x	80.0	107.3

Численность офици-
ально зарегистрированных без-
работных
на конец периода,
тыс. человек

¹⁾ По видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

²⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

³⁾ Соответственно за октябрь 2018г., январь-октябрь 2018г., октябрь 2018г. к октябрю 2017г. и сентябрю 2018г., январь-октябрь 2018г. к январю-октябрю 2017г., октябрь 2017г. к октябрю 2016г. и сентябрю 2017г., январь-октябрь 2017г. к январю-октябрю 2016г.

⁴⁾ Предварительные данные

Индекс промышленного производства в январе–ноябре 2018 года относительно января–ноября 2017 года составил 101.4%; в ноябре 2018 года к уровню соответствующего периода предыдущего года – 100.7%, к октябрю 2018 года - 89.1%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, хозяйства населения, фермеры) в январе-ноябре 2017 года, по расчетам, составил 52235.3 млн. рублей, или 97.7% к уровню января-ноября 2017 года.

Объем работ и услуг, выполненных собственными силами организаций области по виду деятельности «Строительство», в январе-ноябре 2018 года составил 32536.2 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 6.1% меньше, чем в январе-ноябре 2017 года.

Крупными и средними организациями в январе-ноябре 2018 года выполнено работ по договорам строительного подряда на 11731.4 млн. рублей, что составляет 36.7% всего объема работ и услуг, выполненных по виду деятельности «Строительство» и 91.4% к уровню января-ноября 2017 года. Жилищно-гражданское и социально-культурное строительство. В январе-ноябре 2018 года на территории области застройщиками всех форм собственности построено 5739 новых квартир общей площадью 509.2 тыс. кв. метров, что на 8.5% ниже уровня областного ввода в январе-октябре 2017 года.

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2018 года составил 260881.4 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101.9% к соответствующему периоду прошлого года; в ноябре 2018 года – 25366.7 млн. рублей и 97.7% к ноябрю 2017 года.

В январе-ноябре 2018 года населению области оказано платных услуг на 68146.1 млн. рублей (101.2% к январю-ноябрю 2017 г. в сопоставимых ценах).

В ноябре 2018 года индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100.4%, в том числе на продовольственные товары – 100.8%, непродовольственные товары – 100.2%, услуги – 99.9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров 1) в ноябре 2018 года составил 101.2%, в добыче полезных ископаемых – 100.3%, в обрабатывающих производствах – 101.3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 100.2%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0%.

В январе-октябре 2018 года денежные доходы населения сложились в сумме 400799.9 млн. рублей и снизились по сравнению с январем-ноябрем 2017 года на 0.8%, денежные расходы и сбережения – 381198.0 млн. рублей увеличились на 2.3%. Денежные доходы в расчете на душу населения за январь-октябрь 2018 года составили, по предварительным данным, 26865.9 рубль в месяц (в январе-октябре 2017 г. – 26959.3 рубль). Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная работникам организаций области (по полному кругу организаций) за январь-октябрь 2018 года, составила 33525 рублей, превысив ее размер за соответствующий период 2017 года на 8.6%. За октябрь 2018 года заработная плата составила 33455 рублей, что на 8.5% больше, чем за этот же месяц 2017 года. По сравнению с предыдущим месяцем заработная плата увеличилась на 0.4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом изменения индекса потребительских цен, за январь-октябрь 2018 года составила 105.2% к январю-октябрю 2017 года. За октябрь 2018 года реальная заработная плата составила к октябрю 2017 года 104.0%, к сентябрю 2018 года – 99.9%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по итогам выборочного обследования рабочей силы, в ноябре 2018 года составила 797.0 тыс. человек, или 53.4% общей численности населения области. Из числа рабочей силы 765.7 тыс. человек (включая лиц, занятых в домашнем хозяйстве производством продукции, товаров и услуг для реализации), или 96.1% были заняты экономической деятельностью и 31.3 тыс. человек (3.9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным департамента труда и занятости населения министерства труда и социальной защиты Тульской области в конце ноября 2018 года в государственных учреждениях занятости населения на учете состояло 4.7 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 3.8 тыс. человек (80.9%) имели статус безработного.

Источник информации:

http://www.tulastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tulastat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладает необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Низкие объемы строительства, ориентация на многокомнатные квартиры. При недостаточном объеме строительства и фактическом игнорировании строительства малогабаритного жилья постоянно растущий спрос остается неудовлетворенным. Люди вынуждены покупать морально и физически устаревшее жилье, цены на которое растут быстрее всего. Вот и выходит, что квадратные метры в хрущевках и современных домах эконом-класса стоят примерно одинаково, хотя разница в качестве между ними разительна. Объясняется это тем, что из-за меньшего метража двухкомнатная квартира в хрущевке обходится тысяч на 15-20 дешевле, чем двухкомнатная в современном доме. Для многих покупателей — это обстоятельство является определяющим: им важна крыша над головой, а количество квадратных метров, удобство планировок, звуко- и теплоизоляция - это уж как получится.

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

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

Для подготовки данного раздела отчета в качестве источников информации, в том числе для расчетов оценщиков, были использованы:

- электронные средства массовой информации (сайты различных агентств недвижимости, интернет-версии печатных изданий, интернет-доски объявлений, <https://tula.cian.ru/>, <http://www.vashdom-tula.com/>, <http://www.moyareklama.ru/>, <http://tula.irr.ru/>, <http://www.tulahouse.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>, <http://www.city-tula.ru/>, <http://twinservice.ru/>, <http://argo.ru/>, <http://www.estula.ru/>, <http://megapolis-tula.ru/>, <http://www.webzem.ru/>, <http://www.profi71.ru/index.php?category=useful>, <http://www.ulia-n.ru/>, <http://www.edvaizer.ru/>, <http://www.tulaned.ru/>, <http://jcapital.ru/>, <http://estateru.ru/>, <http://triumf-tula.ru/>, <http://estate-tula.ru/>, <http://www.rgate.ru/>, <http://gektar.info/ru/>, <http://www.zemlya-tula.ru/>, <http://realtytula.com/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://tula.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>, <https://www.realtymag.ru>, <http://www.rlt24.com/prices/tula> и др.)

Исходя из вышеуказанных факторов, максимально влияющих на ценообразование объектов, рассматривалась структура жилья, предлагаемого к продаже на рынке недвижимости города по состоянию в период, предшествующий и наиболее близкий к дате оценки.

Анализ и исследование рынка домов с земельными участками в Тульской области проводился по следующим направлениям:

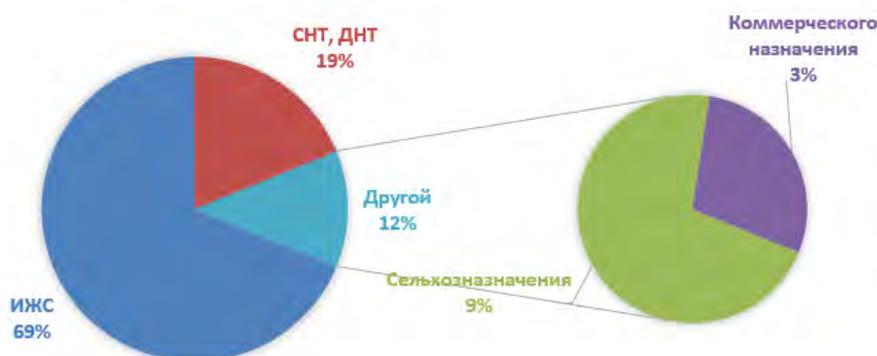
- по статусу населенного пункта Тульской области: (областной центр, населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра, райцентры с развитой промышленностью, райцентры сельскохозяйственных районов, прочие населенные пункты);
- по типу дома;
- по виду разрешенного использования земельного участка;

В целом, рассматривая рынок жилья Тульской области можно с достаточной уверенностью говорить, что рынок вторичного жилья в Тульской области стабилен с точки зрения структуры предложений, так и по типам помещений. Структура рынка на дату оценки примерно такая же, как и дату проведения анализа.

Следует отметить, что большинство продавцов-собственников квартир предпочитают пользоваться услугами посредников. Как правило, в роли посредников выступают агентства недвижимости. Цены на их услуги колеблются в среднем от 500 до 2000 долл.

Анализ рынка домов и земельных участков производился по основным и наиболее развитым населенным пунктам Тульской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже домов и земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество аналогичных объектов, выставленных на продажу.

Структура предложений земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования в Тульской области представлена на рис. 3:



Источник информации: расчеты Оценщика

Рисунок 3. Все предложения земельных участков в Тульской области, I кв. 2019 г.

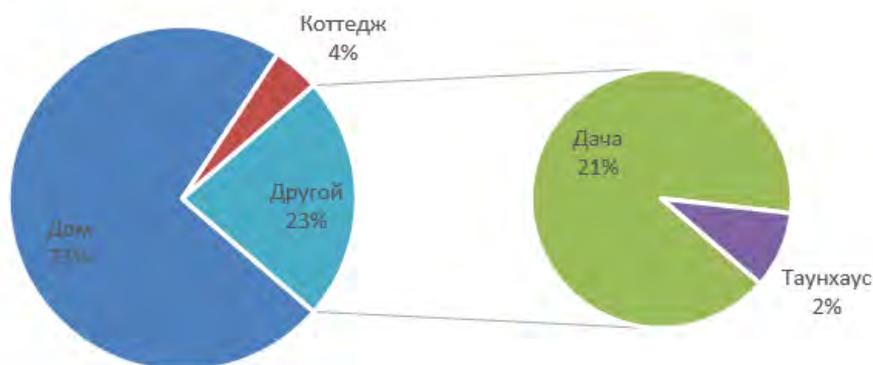
Структура предложений земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования в г. Туле Тульской области представлена на рис. 4:



Источник информации: расчеты Оценщика

Рисунок 4. Все предложения земельных участков в г. Туле Тульской области, I кв. 2019 г.

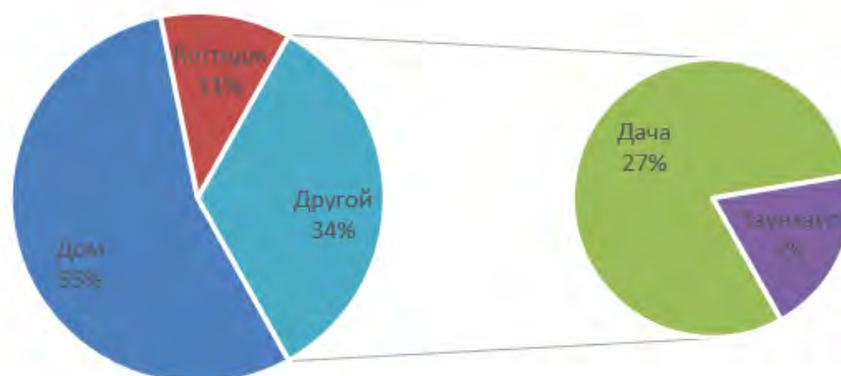
Структура предложений единого объекта недвижимости (домов с земельными участками) в Тульской области представлена на рис. 5:



Источник информации: расчеты Оценщика

Рисунок 5. Все предложения домов с земельными участками в Тульской области, I кв. 2019 г.

Структура предложений единого объекта недвижимости (домов с земельными участками) в г. Туле Тульской области представлена на рис. 6:



Источник информации: расчеты Оценщика

Рисунок 6. Все предложения домов с земельными участками в Тульской области, I кв. 2019 г.

Наибольшее количество предложений домов и земельных участков в Тульской области сосредоточено в г. Туле.

Структура предложений домов по типам представлена на рис. 5,6 как видно из диаграммы, наибольшее количество приходится на долю домов в г. Туле Тульской области - 55% от общего числа, таунхаусы - 7%.

Структура предложений земельных участков по разрешенному использованию представлена на рис. 3, 4 как видно из диаграммы, наибольшее количество приходится на долю земельных участков, предназначенных для ИЖС - 71% от общего числа, затем идут земельные участки СНТ, ДНП - 18%, земельные участки сельхозназначения составляют - 7% и земельные участки промназначения - 4%.

В таблицах ниже приведена информация о ценовом диапазоне и средних ценах на земельные участки в зависимости от вида разрешенного использования и типа дома на территории Тульской области.

Таблица 12

Диапазон цен на земельные участки в зависимости от разрешенного использования в Тульской области по состоянию на I кв. 2019 г.

Наименование	Минимальная цена, руб./м2	Максимальная цена, руб./м2	Средняя цена, руб./м2
Областной центр			
ИЖС	70	14970	2100
СНТ, ДНТ	50	1150	580
Сельхозназначения	1,5	98	10
Коммерческого назначения	90	15500	1850
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра			
ИЖС	43	3500	1480
СНТ, ДНТ	25	828	100
Сельхозназначения	0,5	15	2,5
Коммерческого назначения	60	5500	1450
Райцентры с развитой промышленностью			

ИЖС	50	4680	1380
СНТ, ДНТ	45	500	250
Сельхозназначения	1	102	8
Коммерческого назначения	75	5000	1250
Райцентры сельскохозяйственных районов			
ИЖС	48	2300	960
СНТ, ДНТ	20	386	160
Сельхозназначения	0,4	75	3,5
Коммерческого назначения	76	4000	1000
Прочие населенные пункты			
ИЖС	43	2000	870
СНТ, ДНТ	18	350	150
Сельхозназначения	0,35	68	3,2
Коммерческого назначения	52	3000	900

Источник информации: расчеты Оценщика

Таблица 13

Диапазон цен на дома в Тульской области по состоянию на I кв. 2019 г.

Наименование	Минимальная цена, руб./м2	Максимальная цена, руб./м2	Средняя цена, руб./м2
Областной центр			
Дом	8 100	102 174	45 000
Коттедж	14 375	122 583	48 000
Дача	2 500	60 000	29 000
Таунхаус	20 313	92 500	47 000
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра			
Дом	6 561	82 761	36 450
Коттедж	11 644	99 292	38 880
Дача	2 025	48 600	23 490
Таунхаус	16 454	74 925	38 070
Райцентры с развитой промышленностью			
Дом	6 036	76 140	33 534
Коттедж	10 712	91 349	35 770
Дача	1 863	44 712	21 611
Таунхаус	15 137	68 931	35 024
Райцентры сельскохозяйственных районов			
Дом	5 433	68 526	30 181
Коттедж	9 641	82 214	32 193
Дача	1 677	40 241	19 450
Таунхаус	13 624	62 038	31 522
Прочие населенные пункты			
Дом	4 346	54 821	24 144
Коттедж	7 713	65 771	25 754
Дача	1 341	32 193	15 560
Таунхаус	10 899	49 630	25 218

Источник информации: расчеты Оценщика

На стоимость домов и земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы, приведенные в разделе 11.5 настоящего отчета.

Поэтому диапазоны стоимости 1 кв.м. могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа.

Результаты анализа рынка домов и диапазон цен предложений на аналогичные дома, колеблется в зависимости от ценообразующих факторов, в Тульской области приведены в таблице 14.

Таблица 14

№ п/п	Наименование объекта	Тип объекта	Адрес	Конструктивное исполнение (тип дома)	К-во этажей в доме	Общая площадь дома, м2	Общая площадь земельного участка, м2	Права на объекты (дом, зу)	Коммуникации		Надворные постройки	Тип отделки	Физическое состояние дома	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Дата экспозиции	Источник информации
									Системы коммуникаций	+/-							
1	Часть дома с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Бытовая, д. 27	Кирпичные	1	47,4	250	собств-ть	Электроснабжение	Имеется	Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	1 600 000	33 755	17.01.2019	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_47.4_m_na_uchastke_2.5_sot._1503833944
									Водопровод	Имеется							
									Канализация	Имеется							
									Газоснабжение, центральное отопление	Имеется							
									Горячее водоснабжение	Имеется							
Линии телекоммуникаций и телевидения	Имеется																
2	Дом с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Дальняя	Бревенчатые	1	60	1000	собств-ть	Электроснабжение	Имеется	Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	2 050 000	34 167	28.01.2019	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot._1544010734
									Водопровод	Имеется							
									Канализация	Имеется							
									Газоснабжение, центральное отопление	Имеется							
									Горячее водоснабжение	Имеется							
Линии телекоммуникаций и телевидения	Имеется																
3	Дом с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, 2-й Бытовой проезд, д. 4	Бревенчатые	1	60	700	собств-ть	Электроснабжение	Имеется	Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	2 100 000	35 000	26.01.2019	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_7_sot._1040506530
									Водопровод	Имеется							
									Канализация	Имеется							
									Газоснабжение, центральное отопление	Имеется							
									Горячее водоснабжение	Имеется							
Линии телекоммуникаций и телевидения	Имеется																
4	Часть дома с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Интернациональная	Бревенчатые	1	54,1	200	собств-ть	Электроснабжение	Имеется	Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	1 500 000	27 726	21.01.2019	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_54.1_m_na_uchastke_2_sot._1421424111
									Водопровод	Имеется							
									Канализация	Имеется							
									Газоснабжение, центральное отопление	Имеется							
									Горячее водоснабжение	Имеется							
Линии телекоммуникаций и телевидения	Имеется																
5	Часть жилого дома с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, д. Большая Тросна	Кирпичный	1	81,9	1400	собств-ть	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение		Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	3 500 000	42 735	10.01.2019	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_81.9_m_na_uchastke_14_sot._1525274311
6	Дом с земельным участком	Коттедж	Тульская область, Щекинский район, д. Большая Мостовая	Кирпичный	2	82	3500	собств-ть	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение		Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	3 200 000	39 024	14.12.2018	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_82_m_na_uchastke_35_sot._1547542722
7	Дом с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, с. Крапивна, ул.	Кирпичный	2	91	2000	собств-ть	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение		Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	3 000 000	32 967	17.12.2018	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_91_m_n

			Полевая, д. 4													a uchastke 20 sot. 1 089327247
8	Дом с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, с. Селиваново	Из пенобетонных блоков	1	71	1000	собств-ть	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение	Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	2 950 000	41 549	30.12.2018	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_71_m_n_a_uchastke_10_sot.1_459805337
9	Дом с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, с. Крапивна	Кирпичный	1	83	2500	собств-ть	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение	Имеются	Без отделки	Хорошее	2 900 000	34 940	06.01.2019	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_83_m_n_a_uchastke_25_sot.9_94580133
10	Дом с земельным участком	Дом	Тульская область, Щекинский район, п. Нагорный	Кирпичный	2	87	1500	собств-ть	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение	Имеются	Бюджетный	Удовлетворительное	2 700 000	31 034	18.12.2018	https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_87_m_n_a_uchastke_15_sot.1_123301202

Источник информации: расчеты Оценщика

Исключив из представленного рынка жилые помещения с максимальной и минимальной ценой (такие объекты могут продаваться «быстро» по ликвидационной стоимости или напротив «неспеша», когда продавец ставит максимальную стоимость, а затем начинает ее понижать – срок продажи таких объектов может достигать максимального срока). Затем из таблицы 14 были отобраны 4 наиболее подходящих по ценообразующим параметрам (объекты-аналоги №1-4) в качестве аналогов для жилого помещения.

Результаты анализа рынка земельных участков и диапазон цен предложений на аналогичные земельные участки, колеблется в зависимости от ценообразующих факторов, в Тульской области приведены в таблице 15.

Таблица 15

№ п/п	Описание объекта	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, м2	Наличие коммуникаций		Наличие улучшений	Наличие подъездных путей, транспортная доступность	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Права на объект	Дата экспозиции	Источник информации
						Системы коммуникаций	+/-							
1	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино МО г. Щекино, ул. Строителей, д. 1-Б	Земли населенных пунктов	ИЖС	1000	Электроснабжение	Отсутствует	Отсутствуют	Достаточная	400 000	400	собств-ть	08.02.2019	http://www.moyareklama.ru/single_ad_new.php?id=208274882
						Водопровод	Отсутствует							
						Канализация	Отсутствует							
						Газоснабжение	Отсутствует							
						Центральное теплоснабжение	Отсутствует							
2	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, МО г. Щекино, г. Щекино, ул. Декабристов	Земли населенных пунктов	ИЖС	1000	Электроснабжение	Отсутствует	Отсутствуют	Достаточная	320 000	320	собств-ть	28.01.2019	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1138640628
						Водопровод	Отсутствует							
						Канализация	Отсутствует							
						Газоснабжение	Отсутствует							
						Центральное теплоснабжение	Отсутствует							
3	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, д. Ясенки	Земли населенных пунктов	ИЖС	1100	Электроснабжение	Имеется	Отсутствуют	Достаточная	400 000	364	собств-ть	06.02.2019	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1280429427
						Водопровод	Отсутствует							
						Канализация	Отсутствует							
						Газоснабжение	Отсутствует							
						Центральное теплоснабжение	Отсутствует							
4	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино МО г. Щекино, ул. Энергетиков, д. 7	Земли населенных пунктов	ИЖС	1000	Электроснабжение	Отсутствует	Отсутствуют	Достаточная	320 000	320	собств-ть	25.01.2019	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1388607673
						Водопровод	Отсутствует							
						Канализация	Отсутствует							
						Газоснабжение	Отсутствует							
						Центральное теплоснабжение	Отсутствует							
5	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, с. Супруты, 5	Земли населенных пунктов	ИЖС	1150	Электроэнергия		Имеются	Достаточная	999 000	869	собств-ть	06.01.2019	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1295169782
6	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, д. Старая Колпна	Земли населенных пунктов	ИЖС	1400	Отсутствуют		Имеются	Достаточная	750 000	536	собств-ть	05.01.2019	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_4151562328
7	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Песочная	Земли населенных пунктов	ИЖС	850	Отсутствуют		Имеются	Достаточная	620 000	729	собств-ть	21.12.2018	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_8_5_sot_izhs_961620028
8	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, п. Пришня	Земли населенных пунктов	ИЖС	1500	Электроэнергия, водоснабжение, канализация, газоснабжение		Отсутствуют	Достаточная	550 000	367	собств-ть	28.12.2018	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1327961959
9	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, д. Самохваловка	Земли населенных пунктов	ЛПХ	2250	Водоснабжение, канализация		Имеются	Достаточная	700 000	311	собств-ть	11.01.2019	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_22_5_sot_izhs_1227259647
10	Земельный участок	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Подгорная	Земли населенных пунктов	ИЖС	1100	Электроэнергия, водоснабжение, канализация, газоснабжение		Отсутствуют	Достаточная	650 000	591	собств-ть	31.12.2018	https://www.avito.ru/schekin/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1228709799

Источник информации: расчеты Оценщика

Исключив из представленного рынка земельные участки с максимальной и минимальной ценой (такие объекты могут продаваться «быстро» по ликвидационной стоимости или напротив «неспеша», когда продавец ставит максимальную стоимость, а затем начинает ее понижать – срок продажи таких объектов может достигать максимального срока). Затем из таблицы 15 были отобраны 4 наиболее подходящих по ценообразующим параметрам (объекты-аналоги №1-4) в качестве аналогов для земельных участков.

11.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Система цен на недвижимость имеет специфику. Цена объекта недвижимости представляет собой сумму цен здания и соответствующего земельного участка, на котором здание находится. Значительное влияние на стоимость объекта недвижимости оказывает цена соответствующего земельного участка. Базой процесса оценки недвижимости является набор взаимосвязанных факторов, учитываемых экспертами-оценщиками. Этими факторами являются:

- фактор спроса и предложения;
- фактор пользователя недвижимого имущества;
- факторы, связанные с объектом недвижимости;
- факторы внешней рыночной среды;
- фактор наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости должны учитываться все факторы, но степень их значимости может различаться. Степень значимости каждого фактора оценки определяется конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает при оценке объекта недвижимости действие закона спроса и предложения, который влияет на рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке. Спрос характеризуется качеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене.

Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном рынке. Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность коррупции, ведущая к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

Основными характеристиками рынка жилой недвижимости являются высокая цена его объектов и низкая эластичность предложения по цене: при изменении стоимости жилья его предложение на рынке почти не меняется. Неэластичность предложения вызвана длительностью периода строительства. Поэтому существует постоянная взаимосвязь между изменением спроса и предложения. Так, при росте спроса на жильё увеличение предложения на рынке первичного жилья, возможно только через год-два, а при его сокращении строительство продолжается, что связано с высоким уровнем понесенных затрат. Такая природа взаимодействия спроса и предложения приводит к тому, что цена является основным регулирующим фактором, с помощью которого уравниваются спрос и предложение.

Именно поэтому на рынке жилья существует постоянная опасность возникновения ситуации, когда текущая стоимость жилья становится выше его справедливой рыночной цены, а в отсутствие корректирующей политики со стороны государства, способствующей сглаживанию подобных явлений, это может привести к значительному увеличению амплитуды экономических циклов. На стадии экономического спада государство должно разрабатывать меры по стимулированию приобретения жилья.

На фоне подъема в жилищном секторе существует опасность возникновения эффекта перегрева, когда чрезмерное увеличение инвестиций в строительство окажется, по его завершении, нерентабельным введет ухудшения общей экономической конъюнктуры и падения спроса по сравнению с ожидаемым объемом.

К факторам, учитываемым покупателем недвижимого имущества, относятся следующие: фактор полезности. Объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных и личных потребностей.

Полезность - способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени.

Фактор замещения (взаимозаменитель) предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е. ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный.

Фактор ожидания показывает, что ценность объекта недвижимости - текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения, т.е. ценность объекта, приносящего доход, определяется величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи.

Недвижимое имущество находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Рынок недвижимости - это система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Факторами, воздействующими на развитие рынка недвижимости, являются:

- экономический рост или перспективы такого роста. (Может сложиться ситуация, что даже при отсутствии общего экономического роста на рынке возникают благоприятные условия, но они бывают, как правило, недолговечны и возникают достаточно редко);
- финансовые возможности для приобретения недвижимости. Это зависит от стадии экономического развития конфетного региона (кризис, застой, промышленное развитие), а также наличием и характером рабочих мест;
- взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы могут находиться в состоянии застоя, так как их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Это самым непосредственным образом воздействует на нестабильность рынка недвижимости.

Рынок недвижимости также находится под значительным влиянием: факторов государственного регулирования, общеэкономической ситуации, микроэкономической ситуации, социального положения и природных условий в регионе.

На уровень цен первичного и вторичного рынка влияют переменные:

- фактор условия ведения бизнеса в городе;
- фактор уровня жизни;
- политика городских властей в сфере недвижимости и нового строительства;
- уровень платежеспособного спроса населения региона;
- себестоимость строительства;
- доступность кредитов и жилищных субсидий;
- макроэкономические факторы (цены на нефть, курс доллара, акции, депозиты и т.д.).

Жилищный рынок - собирательное понятие. В него входит рынок квартир, комнат, коттеджей, пентхаусов, таунхаусов, загородное, городское, зарубежное и элитное жилье.

Сроки окупаемости инвестиций в жилую недвижимость с последующей сдачей в аренду составляют 15-17 лет.

Источник информации: <http://ekb.dk.ru/news/dohodnost-ot-13-okupaemost-8-10-let-kak-zarabotat-na-investitsiyah-v-nedvizhimost-237094076>

11.5. Обзор основных ценообразующих факторов на жилую недвижимость

При выявлении и проведении анализа ценообразующих факторов и ценовых характеристик оценщиками была собрана рыночная информация на территории Тульской области по домам и земельным участкам, предназначенным для жилой недвижимости.

Сбор, анализ информации для исследования рынка жилой недвижимости из официальных, открытых и общедоступных источников в период, предшествующий и наиболее близкий дате оценки.

В качестве источников информации, в том числе для расчетов оценщика, были использованы:

- электронные средства массовой информации (сайты различных агентств недвижимости, интернет-версии печатных изданий, интернет-доски объявлений, <https://tula.cian.ru/>, <http://www.vashdom-tula.com/>, <http://www.moyareklama.ru/>, <http://tula.irr.ru/>, <http://www.tulahouse.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>, <http://www.city-tula.ru/>, <http://twinservice.ru/>, <http://argo.ru/>, <http://www.estula.ru/>, <http://megapolis-tula.ru/>, <http://www.webzem.ru/>, <http://www.profi71.ru/index.php?category=useful>, <http://www.ulia-n.ru/>, <http://www.edvaizer.ru/>, <http://www.tulaned.ru/>, <http://jcapital.ru/>, <http://estateru.ru/>, <http://triumf-tula.ru/>, <http://estate-tula.ru/>, <http://www.rgate.ru/>, <http://gektar.info/ru/>, <http://www.zemlya-tula.ru/>, <http://realtytula.com/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://tula.naydidom.com/tseny/adtype-kupit> и др.).

- печатные средства массовой информации (федерального, регионального и местного уровней).

Основными ценообразующими факторами для жилой недвижимости в Тульской области, которые были определены по данным источникам, указанные выше являются:

Для домов:

- передаваемые имущественные права (оцениваемые права);
- условия финансирования;
- условие продажи;
- время продажи объекта;
- местоположение (статус населенного пункта);
- общая площадь;
- конструктивное исполнение жилого дома;
- коммуникации;

- надворные (хозяйственные) постройки;
- общая площадь земельного участка;
- физическое состояние;
- тип ремонта.

Для земельных участков:

- передаваемые имущественные права (оцениваемые права);
- условия финансирования;
- условие продажи;
- время продажи объекта;
- местоположение;
- общая площадь;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- наличие коммуникаций;
- наличие подъездных путей, транспортная доступность;
- наличие улучшений.

Анализ и диапазон ценообразующих факторов приведен в разделе 14 настоящего отчета.

Другие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость жилую недвижимость на территории Тульской области, отсутствуют.

12. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

12.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

Объем предложений земельных участков в Тульской области, на рынке определялся исходя из информации крупнейших интернет-порталов: <https://www.avito.ru> – представлено 4188 предложения земельных участков, 4092 предложений у <http://www.domofond.ru>

Объем предложений домов в Тульской области, на рынке определялся исходя из информации крупнейших интернет-порталов: <https://www.avito.ru> – представлено 4862 предложения домов, 4652 предложений у <http://www.domofond.ru>

По сравнению с предыдущим годом количество предложений снизилось в среднем на 8-10%.

Количество сделок с жилой недвижимостью в Тульской области за 2017 г. составило 424 ед., что на 81 меньше 2016 г. Большинство сделок осуществляется через договор купли-продажи или ипотеку.

По данным Росреестра: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/ris/cc_informSections/ais_mrn

Рынок домов и земельных участков на момент оценки достаточно насыщен ценами предложениями.

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности объекта оценки. При этом в данном Справочнике оценщика недвижимости». Земельные участки. Часть 1 - 2018, под редакцией Лейфера Л.А., принята следующая трактовка этих понятий.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены Крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку.

Аналитическая информация показывает, что цены на жилую недвижимость стабильны, имеются незначительные колебания.

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок

рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объектов, используется следующая градация согласно методическим рекомендациям Ассоциации Российских Банков (АРБ) «Оценка имущественных активов для целей залога».

Таблица 16

Градация ликвидности имущества

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

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

Таблица 17

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	7	5
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	12	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	15	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	18	12

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1696-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2019-goda>

Таблица 18

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие два года

№	Назначение, использование	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес.
1	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м. с земельным участком	3	7	5
2	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 100 – 150 кв. м. с земельным участком	3	10	6
3	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью более 150 до 350 кв. м. с земельным участком	7	16	11
4	Индивидуальный жилой дом или дача*** вторичного рынка общей площадью 350 кв. м. и более с земельным участком	14	27	20
5	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью до 150 кв. м. с земельным участком	2	9	5
6	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью от 150 до 350 кв. м. с земельным участком	6	13	9
7	Индивидуальный жилой дом или дача*** первичного рынка общей площадью 350 кв. м. и более с земельным участком	9	22	16
8	Садовый участок с расположенными на нем зданиями, строениями и др. улучшениями	2	9	5
9	Индивидуальный гараж с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	3	8	5

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/162-korrektirovki-individualnykh-domov/1634-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-01-2019-goda>

Объекты оценки обладают средней ликвидностью. Средний срок их экспозиции не превышает 5-ти мес.

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта;

состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;

- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Оценщиками установлено, что на ликвидность объекта оценки оказывают влияние все ценообразующие факторы, приведенные в разделе 11.5 настоящего отчета.

Типичные продавцы данного типа недвижимости: агентства недвижимости, физические и юридические лица. Мотивация для продавцов является: разнообразие различных видов сделок: обмен, ипотека и др., наличие различных вариантов оплаты и оказания посреднических услуг.

Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, физическими лицами. Мотивацией для покупателей является: возможность использования льготных программ кредитования, материнского капитала.

Наиболее востребованными в структуре спроса являются жилые дома площадью до 100 кв.м., и земельные участки площадью до 1500 кв.м.

Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для исследования в оценке стоимости объекта оценки.

Оценщики не выявили значительной динамики в стоимости жилых домов и земельных участков на дату оценки по сравнению с предыдущим периодом.

В результате анализа рынка оценщики определили, что рынок оцениваемых объектов является **активным**.

12.2. Анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Внешняя информация представляет большой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка недвижимости. Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку. Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками от общего к частному: мировой, национальный, региональный и городской уровень. Значимость экономического развития каждого сектора зависит от размера и типа оцениваемой недвижимости.

Изучение ретроспективной динамики, позволят оценщику выявить и сформулировать экономические тенденции, определяющие стоимость недвижимости.

Вывод: других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

13.1. Обзор подходов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.2. Выбор и обоснование применения подходов к оценке

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний».

Согласно п. 24 в) ФСО №7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют».

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Поскольку, объектом оценки в данном исследовании является земельный участок без учета стоимости улучшений на нем, применение затратного подхода для определения стоимости участка невозможно.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщики считают корректным отказаться от применения затратного подхода.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход, по мнению Оценщиков, нецелесообразно использовать для определения рыночной стоимости объекта оценки, поскольку оцениваемый объект капитального строительства не предназначен для целевого извлечения дохода. В подавляющем большинстве случаев, расчет его стоимости методами доходного подхода дает результат ниже, чем цены реальных сделок на рынке с аналогичными объектами, поскольку, как правило, цель приобретения индивидуальных жилья - проживание, то есть удовлетворение личной потребности в жилье, а не извлечение дохода. В данном случае применение методов доходного подхода приведет скорее к искажению величины итоговой стоимости, нежели к ее уточнению.

В результате анализа рынка аренды земельных участков в Тульской области из открытых источников Оценщиками не выявлено сделок по сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому, и расположенных в аналогичных районах. Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел 10 настоящего отчета), оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от объекта оценки (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли). **Оценщиком было принято решение отказаться от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта капитального строительства и земельного участка в рамках настоящего Отчета.**

Рынок продажи домов и земельных участков для жилой застройки в Тульской области является активным и представлен большим количеством цен (предложений) и Оценщики подобрали достаточное для оценки количество

объектов-аналогов с известными ценами предложений, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, поэтому Оценщики приняли решение об использовании сравнительного подхода.

Вывод: в рамках настоящего отчета Оценщики использовали только сравнительный подход.

14. Оценка сравнительным подходом

14.1. Оценка рыночной стоимости объекта капитального строительства и земельного участка

В Федеральном стандарте оценки №1 (п. 12) дается следующее определение подхода: «Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом — аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Сравнительный подход имеет ряд других, альтернативных названий, которые встречаются в профессиональной отечественной и иностранной литературе: рыночный подход; подход, основанный на сравнительном анализе рыночных данных; подход, основанный на сравнительном анализе продаж; подход, основанный на аналогах. Вне зависимости от названий суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) при наличии соответствующей информации может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется для себя следующим правилом: максимальная стоимость V_0 приобретаемого актива не должна превышать минимальной цены C_{ai} аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами):

$$\max V_0 \leq \min_i \{C_{ai}\}_{i=1}^n,$$

Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. — Москва: КНОРУС, 2017., стр. 48.

где n — количество объектов аналогов.

Как можно догадаться, по отношению к продавцу это правило должно звучать по-другому: минимальная стоимость V_0 продаваемого актива должна быть не ниже максимальной цены C_{ai} аналога, обладающего аналогичными характеристиками:

$$\min V_0 \geq \max_i \{C_{ai}\}_{i=1}^n.$$

Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. — Москва: КНОРУС, 2017., стр. 48.

Рассуждая дальше, можно отметить, что цена сделки C_{sd} , на которую могут согласиться покупатель и продавец в процессе переговоров, с большой вероятностью окажется где-то между этими стоимостями. То есть общее правило сделки можно представить в виде следующего неравенства:

$$\min_i \{C_{ai}\}_{i=1}^n \leq C_{sd} \leq \max_i \{C_{ai}\}_{i=1}^n.$$

Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. — Москва: КНОРУС, 2017., стр. 48.

Логика подсказывает, что максимальное количество аналогов на равновесном рынке сосредоточится где-то в середине множества цен аналогов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_0 = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \quad \sum_{i=1}^n W_i = 1.$$

Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. — Москва: КНОРУС, 2017., стр. 49.

где V_0 - оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n - количество аналогов;

V_{oi} - показатель рыночной стоимости объекта оценки или оценка объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки, так что расчет i -го показателя рыночной стоимости объекта оценки на основе информации о цене i -го аналога (оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога) может быть представлена следующим образом:

$$V_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta u_{ij},$$

Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017., стр. 49.

Где C_i - цена i -го аналога;

k_i - количество ценообразующих факторов, по которым корректируется цена i -го аналога;

Δu_{ij} — значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т.п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад - это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, сравнительный подход позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки домов, земельных участков, квартир или встроенных помещений коммерческого назначения. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов, дворцов спорта и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Таблица 19

Анализ достаточности и достоверности собранной информации

Анализ достоверности полученной информации об аналогах	Как указано выше, сбор информации об аналогах Оценщиком был произведен на дату оценки и в пределах нормального срока экспозиции. Характеристики объектов-аналогов, указанные в описании, были выявлены при интервьюировании продавцов/риэлторов на дату оценки. Для подтверждения сведений Оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются принтскрины интернет страниц объявлений.
Информация о виде и объеме прав на аналогах	При интервьюировании продавцов/риэлторов была получена достаточная для расчета рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки информация о виде и объеме прав, количественных и качественных характеристик объектов — аналогов.

На основании вышеизложенного Оценщики пришли к заключению о достоверности собранной на дату оценки информации об объектах и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

14.1.1. Выбор методов оценки

Согласно ФСО №7 п. 22 д) «в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания».

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для проведения оценки с позиций сравнительного подхода Оценщики использовали **метод корректировок**. Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;
- для анализа доступно большое количество предложений к продаже, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам, представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлтерских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщики использовали цены предложений о продаже аналогичных объектов, которые на дату оценки были представлены в Тульском регионе.

Информация по аналогам получена оценщиком из открытых источников в сети Интернет, а также из интервью с сотрудниками риэлтерских компаний, выставивших предложение на рынок. В каждом конкретном случае оценщик приводит ссылку на источник информации. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

14.1.2. Выбор объектов аналогов

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектами оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Согласно ФСО №7 п. е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В целях оценки Оценщиками анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

14.1.3. Обоснование выбора объектов-аналогов

Из всей массы предложений по продаже объектов капитального строительства и земельных участков в период, предшествующий и наиболее близкий к дате оценки Оценщиками было выбрано 4 предложения по продаже объектов капитального строительства и 4 предложения по продаже земельных участков на территории Тульской области, наиболее близких к оцениваемым объектам недвижимости по основным ценообразующим факторам.

Предложения по продаже объектов недвижимости, которые позиционируются при продаже под строительство коммерческих объектов (магазин, административное здание, автосалон и т. д.), не рассматривались, так как исходя из анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, его вариантом наиболее эффективного использования является использование в качестве жилой недвижимости.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.).

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов: объектов капитального строительства и земельных участков в Тульской области. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 11 Отчета).

Исключив из представленного рынка объекты капитального строительства и земельные участки с максимальной и минимальной ценой (такие объекты могут продаваться «быстро» по ликвидационной стоимости или напротив «неспеша», когда продавец ставит максимальную стоимость, а затем начинает ее понижать – срок продажи таких объектов может достигать максимального срока). Затем из данных анализа рынка были отобраны 4 объекта аналога для объекта капитального строительства и для земельного участка **наиболее подходящих по ценообразующим параметрам** (объекты-аналоги №1-4) в качестве аналогов для объектов оценки.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 кв.м общей площади.

В качестве единицы сравнения оценщики выбрали 1 кв.м, поскольку эта единица является общепринятой единицей сравнения на рынке жилой недвижимости и используется для сравнения покупателями и продавцами, а также другими специалистами в данном сегменте рынка.

Исходя из анализа сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежат объекты оценки, и ценообразующих характеристик оценщиками сформирован перечень элементов сравнения, которые указаны в таблицах ниже.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения приведен в таблице 20 и включает те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами.

Таблица 20

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости (объекта капитального строительства с земельным участком) сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения				
		оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации			https://www.avito.ru/sshkinia/dam_dzhi_kattdzhi/dm_47.4_m_n_uhastk_2.5_sot_1503833944	https://www.avito.ru/sshkinia/dam_dzhi_kattdzhi/dm_60_m_n_uhastk_10_sot_1544010734	https://www.avito.ru/sshkinia/dam_dzhi_kattdzhi/dm_60_m_n_uhastk_7_sot_1040506530	https://www.avito.ru/sshkinia/dam_dzhi_kattdzhi/dm_54.1_m_n_uhastk_2_sot_1421424111
Местоположение объекта	Насел. Пункт	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Бытовая, д. 27	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Дальняя	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, 2-й Бытовой проезд, д. 4	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино, ул. Интернациональная
	Улица					
Наименование объекта		Индивидуальный жилой дом с земельным участком	Часть дома с земельным участком	Дом с земельным участком	Дом с земельным участком	Часть дома с земельным участком
Тип объекта по данным Справочника Лейфера Л.А.		Дом	Дом	Дом	Дом	Дом
Назначение		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Общая площадь объекта	м2	48,7	47,4	60	60	54,1
Общая площадь земельного участка	м2	615	250	1000	700	200
Права на земельный участок		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Этажность объекта		1	1	1	1	1
Конструктивное исполнение объекта		Бревенчатый	Кирпичные	Бревенчатые	Бревенчатые	Бревенчатые
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Водопровод	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Газоснабжение, центральное отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Горячее водоснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Надворные постройки	Линии телекоммуникаций и телевидения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Тип отделки		Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный
Физическое состояние дома		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Цена ОКС с земельным участком	руб.		1 600 000	2 050 000	2 100 000	1 500 000
Цена за ед. общей площади единого объекта недвижимости	руб./м2		33 755	34 167	35 000	27 726
Снижение цены в процессе торгов			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на статус цены	%		-15,3%	-15,3%	-15,3%	-15,3%

Цена после корректировки	руб.		1 355 200	1 736 350	1 778 700	1 270 500
Единицы сравнения						
Цена за ед. общей площади единого объекта недвижимости	руб./м2		28 591	28 939	29 645	23 484
Корректировки						
Оцениваемые права на ОКС		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28591	28939	29645	23484
Оцениваемые права на земельный участок		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28591	28939	29645	23484
Условия финансирования		оплата единовр.				
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28591	28939	29645	23484
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28591	28939	29645	23484
Условия рынка (время продажи)		08.02.2019	17.01.2019	28.01.2019	26.01.2019	21.01.2019
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28591	28939	29645	23484
Корректировки						
Местоположение		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28591	28939	29645	23484
Общая площадь объекта		48,7	47	60	60	54
Корректировка	%		-0,5%	3,2%	3,2%	1,6%
Стоимость после корректировки	руб./м2		28448	29865	30594	23860
Конструктивное исполнение объекта		Бревенчатый	Кирпичные	Бревенчатые	Бревенчатые	Бревенчатые
Корректировка	%		-18,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		23327	29865	30594	23860
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Водопровод	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Газоснабжение, центральное отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Горячее водоснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций	Линии телекоммуникаций и телевидения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Корректировка	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		23327	29865	30594	23860
Надворные постройки		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		23327	29865	30594	23860
Физическое состояние дома		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	руб./м2		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		23327	29865	30594	23860
Тип отделки		Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный
Корректировка	руб./м2		0,0	0,0	0,0	0,0
Стоимость после корректировки	руб./м2		23327	29865	30594	23860
Общая площадь земельного участка	м2	615	250	1000	700	200
Корректировка	руб./м2		2296	-1260	300	2786
Стоимость после корректировки	руб./м2		25623	28605	30894	26646
ВЫВОДЫ:						
Количество корректировок (без учета скидки на торг)			3	2	2	2
Коэффициент соответствия объекту оценки			0,250	0,333	0,333	0,333
Удельный вес аналога по количеству корректировок			0,200	0,267	0,267	0,267
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок	руб./м2	28 125				
Процент отклонения от первоначальной цены по модулю	%		24,1%	16,3%	11,7%	3,9%
Удельный вес по отклонению от первоначальной			0,190	0,236	0,264	0,310

Величины					
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены	руб./м2	28 035			
Итоговая скорректированная стоимость (средняя арифметическая между средневзвешенной стоимостью по количеству корректировок и средневзвешенной стоимостью по отклонению от первоначальной цены)	руб./м2	28 080			
Коэффициент вариации	%	8%			
Расчетная рыночная стоимость объектов оценки (округлено)	руб.	1 370 000			

Источник информации: расчеты Оценщика

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Обоснование величин корректировок.

Статус цены (снижение цены в процессе торгов).

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на: инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

Для объектов-аналогов использованы цены предложения, и у потенциальных покупателей имеется возможность снизить на них цену в процессе торга. Величина скидки на торг зависит от вида недвижимости и ситуации, которая складывается на рынке.

В качестве аналогов взяты цены предложения. Обычно в процессе переговоров покупателей и продавцов происходит незначительное уторговывание. Корректировка на уторговывание принята равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 245:

Таблица 21

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	11,1%	6,6%	15,6%
2. Дома	10,8%	6,4%	15,3%
3. Таунхаусы	10,3%	5,9%	14,6%
4. Коттеджи	11,3%	6,2%	16,3%

Учитывая активность рынка, количество сделок, срок экспозиции, оценщик при определении рыночной стоимости объекта, принял значение корректировки на уровне верхней границы расширенного интервала, согласно таблицы 21.

Корректировка на передаваемые имущественные права (оцениваемые права).

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

У всех сравниваемых объектов, как и объекта оценки, при продаже предполагается передача права собственности. Поправка к ценам аналогов принята оценщиком равной 0%.

Корректировка на условия финансирования.

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования,

процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

При продаже объектов аналогов, как правило, оплата производится единовременно (целиком). Поправка к ценам аналогов принята равной 0%.

Корректировка на условия продажи.

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Объекты аналоги выставляются на продажу на открытом рынке без каких-либо ограничений прав (рыночные условия). Объект оценки также имеет рыночные условия продажи. Корректировка для цен объектов – аналогов принята 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи).

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах www.arn.ru, www.irn.ru.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже в период близкий к дате оценки. За это время на рынке не выявлено какого-либо роста цен на аналогичную недвижимость. Поправка на время продажи принята равной 0%.

Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравнимые объекты расположены в равноценных местах, то корректировка не принимается. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в "престижности" месторасположения для данного вида недвижимости (дома).

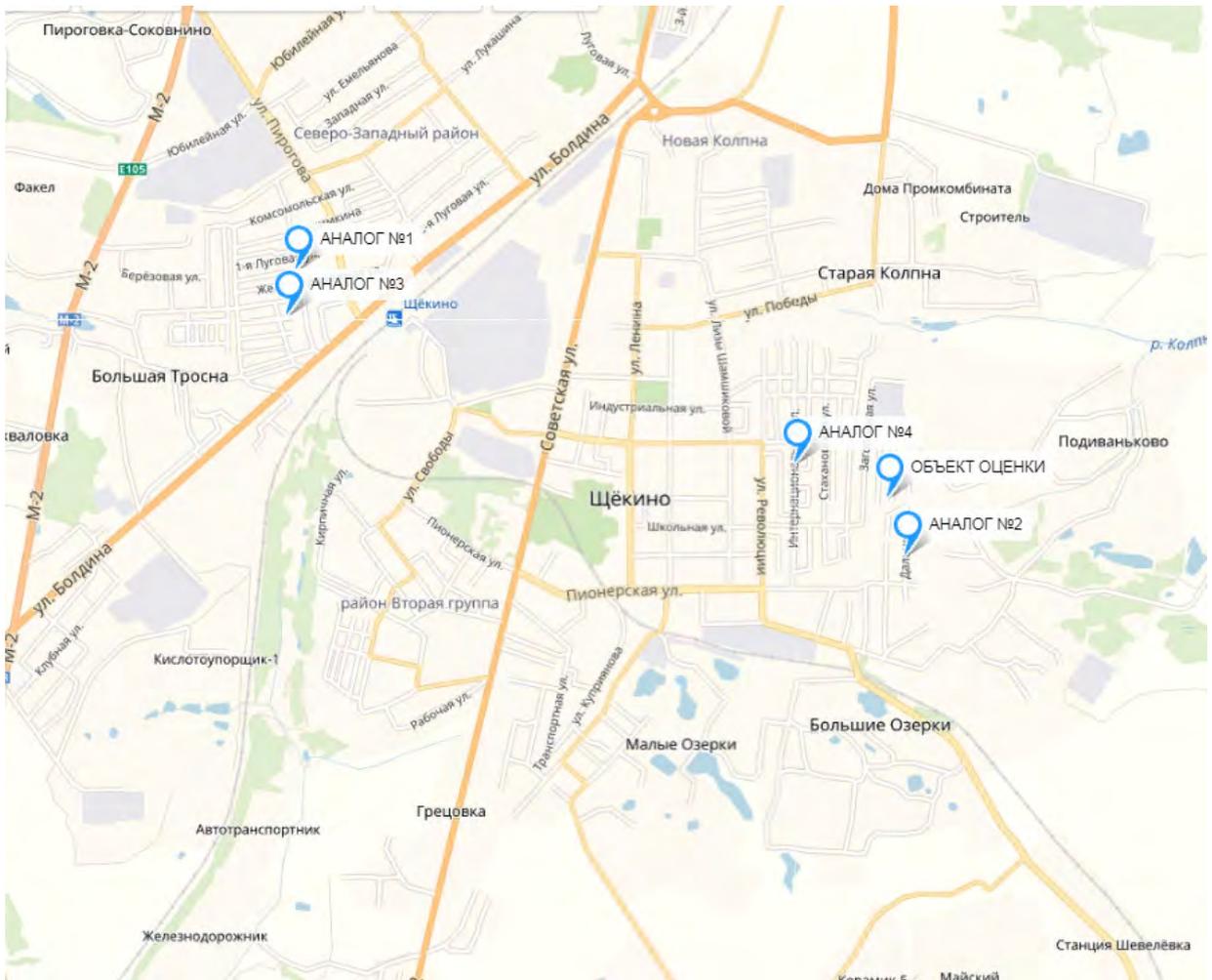
Значения фактора:

- месторасположения дома в пределах области;
- месторасположения дома в пределах города.

Корректировка на местоположение принята равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 68-71:

Таблица 22

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,53	0,50	0,55
3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,87	0,86	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,78	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,68	0,65	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,55	0,60



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Рисунок 7. Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на местоположение требуется, когда расположение объекта-аналога отличается от расположения объекта оценки. При сопоставлении местоположения объектов анализируется влияние окружения на конкурентоспособность объектов на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Объекты-аналоги имеют сопоставимое месторасположение, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на размер дома (общую площадь).

Значения фактора:

- размер жилого дома.

Для учета ценообразующего фактора «площадь объекта» в расчете стоимости объекта используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов. При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в перерасчете на единицу площади стоимость 1 м².

Корректировка на общую площадь была рассчитана оценщиками по формуле:

$$K_s = (S_o/S_a)K$$

S_o – площадь объекта оценки, кв. м.

S_a – площадь объекта аналога, кв. м.

K – коэффициент торможения.

Расчет корректировки на размер дома производился оценщиками по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 148:

Коэффициент торможения

Класс жилых домов	Среднее значение	Доверительный интервал	
2 Дома, 3 Таунхаусы	-0,15	-0,14	-0,17
4 Коттеджи	-0,17	-0,15	-0,18
Класс жилых домов	Среднее значение	Расширенный интервал	
2 Дома, 3 Таунхаусы	-0,15	-0,09	-0,22
4 Коттеджи	-0,17	-0,11	-0,23

Корректировка на площадь жилого дома рассчитана оценщиками по вышеуказанной формуле с применением коэффициента торможения из таблицы 23.

Корректировка на конструктивное исполнение.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых пенообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло - и шумоизоляционные характеристики.

Значения фактора в зависимости от материала стен:

- кирпичные;
- шлакоблочные;
- каркасно-деревянные;
- из клееного бруса;
- из пенобетонных блоков;
- бревенчатые.

Обоснование: корректировка на конструктивное исполнение принята оценщиками равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 163:

Таблица 24

		аналог					
Материал стен		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клееного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
объект оценки	кирпичные	1,00	1,20	1,23	1,22	1,22	1,12
	шлакоблочные	0,83	1,00	1,11	1,01	1,01	0,93
	каркасно-деревянные	0,75	0,90	1,00	0,91	0,91	0,84
	из клееного бруса	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	бревенчатые	0,82	0,99	1,09	1,00	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,89	1,07	1,19	1,09	1,09	1,00

Корректировка на материал стен определяется, исходя из процентного соотношения в составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов площадей, выполненных из разных материалов стен, и коэффициентов приведения к определенному типу, по следующей формуле:

$$K_{мс} = \frac{D_{к(оо)} + D_{ш(оо)} * K_{ш} + D_{кд(оо)} * K_{кд} + D_{кб(оо)} * K_{кб} + D_{б(оо)} * K_{б} + D_{пб(оо)} * K_{пб}}{D_{к(оа)} + D_{ш(оа)} * K_{ш} + D_{кд(оа)} * K_{кд} + D_{кб(оа)} * K_{кб} + D_{б(оа)} * K_{б} + D_{пб(оа)} * K_{пб}} - 1$$

где:

$K_{мс}$ - корректировка на материал стен;

$D_{к(оо)}$ - доля кирпичных стен в площади оцениваемого объекта;

$D_{к(оа)}$ - доля кирпичных стен в площади объекта-аналога;

$D_{ш(оо)}$ - доля шлакоблочных стен в площади оцениваемого объекта;

$D_{ш(оа)}$ - доля шлакоблочных стен в площади объекта-аналога;

$D_{кд(оо)}$ - доля каркасных деревянных стен в площади оцениваемого объекта;

$D_{кд(оа)}$ - доля каркасных деревянных стен в площади объекта-аналога;

$D_{кб(оо)}$ - доля стен из клееного бруса в площади оцениваемого объекта;

$D_{кб(оа)}$ - доля стен из клееного бруса в площади объекта-аналога;

$D_{б(оо)}$ - доля бревенчатых стен в площади оцениваемого объекта;

$D_{б(оа)}$ - доля бревенчатых стен в площади объекта-аналога;

$D_{пб(оо)}$ - доля стен из пенобетонных блоков в площади оцениваемого объекта;

Дпб(оа) - доля стен из пенобетонных блоков в площади объекта-аналога;

$K_{ш}$ - отношение цен предложений объектов с шлакоблочными стенами, к ценам аналогичных объектов с кирпичными стенами;

$K_{кд}$ - отношение цен предложений объектов с каркасными деревянными стенами, к ценам аналогичных объектов с кирпичными стенами;

$K_{кб}$ - отношение цен предложений объектов из клееного бруса, к ценам аналогичных объектов с кирпичными стенами;

K - отношение цен предложений объектов с бревенчатыми, к ценам аналогичных объектов с кирпичными стенами;

$K_{пб}$ - отношение цен предложений объектов из пенобетонных блоков, к ценам аналогичных объектов с кирпичными стенами.

Расчет корректировки на конструктивное исполнение дома (материал стен) приведен в таблице ниже:

Таблица 25

Наименование	Корректирующий коэффициент на материал стен	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	48,7	47,4	60,0	60,0	54,1
в т.ч.						
Кирпичные	1,00	0,0	47,4	0,0	0,0	0,0
Шлакоблочные	0,83	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Каркасно-деревянные	0,75	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Из клееного бруса	0,82	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Бревенчатые	0,82	48,7	0,0	60,0	60,0	54,1
Из пенобетонных блоков	0,89	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Доля кирпичных стен к общей площади объекта	-	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Доля шлакоблочных стен к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля каркасно-деревянных стен к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля стен из клееного бруса к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля бревенчатых стен к общей площади объекта	-	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00
Доля стен из пенобетонных блоков к общей площади объекта	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Удельный показатель коэффициента	-	0,820	1,000	0,820	0,820	0,820
Корректирующий коэффициент	-		0,820	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки, %	-		-18%	0%	0%	0%

Корректировка на коммуникации.

Комфортность проживания в индивидуальном жилом доме напрямую зависит от того, имеются ли и как работают все инженерные системы и коммуникации - электро- и водоснабжение, система отопления и канализация. В связи с чем, факторы, относящиеся к инженерным коммуникациям, оказывают значительное влияние на стоимость жилого дома.

Значения фактора:

- отопление;
- газоснабжение;
- водоснабжение;
- электроснабжение;
- канализация.

Обоснование: корректировка на коммуникации принята оценщиками равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/162-korrektirovki-individualnykh-domov/1632-na-kommunikatsii-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

Таблица 26

Система коммуникаций	Характеристика параметра, соотношения (отсутствия / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Электроснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с выделенной мощностью до 15 кВт или с трехфазным напряжением / по сравнению с выделенной мощностью до 3 кВт однофазного напряжения	1,02	1,05	1,03
Водопровод и канализация	Подведенные к участку линии и система, устроенная в домоладении, или локальные системы (собственная скважина, частные канализационный колодец) (отсутствия / наличие)	0,85	0,94	0,89
Горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домоладении, или индивидуальная система горячего водоснабжения (отсутствия / наличие)	0,94	0,98	0,96
Газоснабжение, центральное отопление	Подведенная к участку центральная линия и система, устроенная в домоладении, обеспечивающее бесперебойное отопление и газоснабжение (отсутствия / наличие)	0,78	0,90	0,84
Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домоладении широкополосный интернет и телевидение (отсутствия / наличие)	0,97	0,99	0,98

Расчет корректировки на инженерные коммуникации приведен оценщиками в таблице ниже:

Таблица 27

Системы коммуникаций	Среднее значение	объект оценки		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
		+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение
Электроснабжение	1,030	Имеется	1,030	Имеется	1,030	Имеется	1,030	Имеется	1,030	Имеется	1,030
Водопровод	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945
Канализация	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945	Имеется	0,945
Газоснабжение, центральное отопление	0,840	Имеется	0,840	Имеется	0,840	Имеется	0,840	Имеется	0,840	Имеется	0,840
Горячее водоснабжение	0,960	Имеется	0,960	Имеется	0,960	Имеется	0,960	Имеется	0,960	Имеется	0,960
Линии телекоммуникаций и телевидения	0,980	Имеется	0,980	Имеется	0,980	Имеется	0,980	Имеется	0,980	Имеется	0,980
Корректирующий коэффициент		0,727		0,727		0,727		0,727		0,727	
Размер корректировки, %		0%		0%		0%		0%		0%	

При расчетах использовалась мультипликативная модель внесения корректировок.

Корректировка на надворные (хозяйственные) постройки.

Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения - это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга - беседки, бани, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Поскольку дополнительные постройки на территории домовладения могут существенно различаться между собой по конструктивным особенностям, масштабам и классам качества, то специалисты чаще всего оценивают вклад, который вносят дополнительные улучшения в стоимость единого объекта недвижимости как стоимость их воспроизводства или замещения в зависимости от конкретной ситуации. Однако, исходя из предположения о наличии типовых хозяйственных построек, можно выявить некие средние отношения удельных цен жилых домов, на придомовой территории которых расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельным ценам таких же домов, на придомовой территории которых нет хозяйственных построек.

Значения фактора:

- имеются;
- отсутствуют.

Обоснование: корректировка на наличие надворных (хозяйственных) построек принята оценщиками равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 145:

Таблица 28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (сарай, баня, склад инвентаря и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек	1,13	1,11	1,14

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объекта были приняты на уровне таблицы 28.

Корректировка на размер земельного участка. Расчет поправки на размер земельного участка.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'_i = S'_o - S'_i$$

где: $S'o$ — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{3y}$$

где: C_{3y} — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Таблица 29

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя				
		объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Площадь здания, кв.м.	$S_{зд}$	48,7	47,4	60,0	60,0	54,1
Размер земли, кв.м.	$S_{з}$	615	250	1000	700	200
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	S'	12,63	5,27	16,67	11,67	3,70
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$	-	7,36	-4,04	0,96	8,93
Рыночная стоимость ЗУ объекта оценки, руб./кв. м				312		
Корректировка, руб./кв. м	K	-	2296	-1260	300	2786

Источник информации:

<http://sstitova.ru/%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D1%89%D0%B0%D0%B4%D1%8C-%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82.>

Корректировка на тип отделки.

Объекты жилой недвижимости, с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций (<https://plus-stroy.ru/>, <http://профи-71.рф/>, <http://ctroimc.ru/>), показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основные типа отделки:

Бюджетный - самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.

Современный - основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Комфортный - комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

Элитный - элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта жилых помещений можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить жилое помещение, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Корректировка на тип отделки произведена по данным строительных компаний ГК «Плюс-Строй», т. (4872) 58-21-30, ООО «ПРОФИ-71», т. (4872) 71-12-20, ООО «СтройМагнатСервис», т. (4872) 42-22-55, а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 184:

Поправка на тип ремонта, руб./м²

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объекта были приняты оценщиками на уровне таблицы 30.

Корректировка на физическое состояние.

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его долгоживущих конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатации здания практически невозможна.

Основными из них являются:

Качество применяемых строительных материалов;

- периодичность и качество проводимых ремонтных работ;
- качество технической эксплуатации;
- качество конструктивных решений при капитальном ремонте;
- период неиспользования здания; особенности эксплуатации.

Очевидно, что степень физического износа жилого дома влияет на его потребительские качества и, как следствие, на его рыночную стоимость. В данном разделе приводятся Сданные, сформированные по результатам экспертного опроса относительно физического состояния жилого дома.

Значения фактора:

- удовлетворительное;
- хорошее;
- неудовлетворительное.

Обоснование: корректировка на физическое состояние принята оценщиками равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 173:

Таблица 31

Физическое состояние		1 Дачи, 2 Дома, 3 Таунхаусы, 4 Коттеджи		
		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объекта были приняты на уровне таблицы 31.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице 32.

Расчет рыночной стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения				
		оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации			http://www.moydomik.ru/mo.ru/singl_id_niw.oh?id=208274882	http://www.avito.ru/shhikin/zemlny_uhstki/uhstsk_10_s_t_izhs_1138640628	http://www.avito.ru/shhikin/zemlny_uhstki/uhstsk_11_s_t_izhs_1280429427	http://www.avito.ru/shhikin/zemlny_uhstki/uhstsk_10_s_t_izhs_1388607673
Местоположение объекта	Насел. Пункт	Тульская область, г. Щекино, ул. Крайняя, д. 33	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино МО г. Щекино, ул. Строителей, д. 1-6	Тульская область, Щекинский район, МО г. Щекино, г. Щекино, ул. Декабристов	Тульская область, Щекинский район, д. Ясенки	Тульская область, Щекинский район, г. Щекино МО г. Щекино, ул. Энергетиков, д. 7
	Улица					
Описание объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Общая площадь	м2	615	1000	1000	1100	1000
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Имеются (оценивается как условно свободный)	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
	Водопровод		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Канализация		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Газоснабжение		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Центральное теплоснабжение		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие улучшений		Имеются (оценивается как условно свободный)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие подъездных путей, транспортная доступность		Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная
Цена	руб.		400 000	320 000	400 000	320 000
Цена за ед. общей площади	руб./м2		400	320	364	320
Статус цены			предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на статус цены	%		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Цена после корректировки	руб.		362 800	290 240	362 800	290 240
Единицы сравнения						
Цена за ед. общей площади	руб./м2		363	290	330	290
Корректировки						
Оцениваемые права на земельный участок		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Условия финансирования		оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Условия рынка (время продажи)		08.02.2019	08.02.2019	28.01.2019	06.02.2019	25.01.2019
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Корректировки						
Местоположение		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Общая площадь	м2	615	1000	1000	1100	1000
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Разрешенное использование		Для ведения личного подсобного хозяйства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	330	290
Наличие коммуникаций	Электроснабжение	Имеются (оценивается как условно свободный)	Отсутствует	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
	Водопровод		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Канализация		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Газоснабжение		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Центральное теплоснабжение		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	%		0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	297	290
Наличие подъездных путей, транспортная доступность		Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная	Достаточная
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	297	290
Наличие улучшений		Имеются (оценивается как условно свободный)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	руб./м2		0,00	0,00	0,00	0,00
Стоимость после корректировки	руб./м2		363	290	297	290
ВЫВОДЫ:						
Суммарная корректировка (модуля частных корректировок), без учета скидки на торг	%		0,0%	0,0%	10,0%	0,0%
Количество корректировок (без учета скидки на торг)			0	0	1	0
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,000	1,000	0,500	1,000
Удельный вес аналога по количеству корректировок			0,286	0,286	0,143	0,286
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок	руб./м2	312				
Процент отклонения от первоначальной цены по модулю	%		9,3%	9,4%	18,4%	9,4%
Удельный вес по отклонению от первоначальной величины			0,267	0,266	0,201	0,266
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены	руб./м2	311				
Итоговая скорректированная стоимость (средняя арифметическая между средневзвешенной стоимостью по количеству корректировок и средневзвешенной стоимостью по отклонению от первоначальной цены)	руб./м2	312				
Коэффициент вариации	%	11%				
Расчетная рыночная стоимость объекта оценки (округленно)	руб.	200 000				

Источник информации: расчеты Оценщика

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Обоснование величин корректировок.

Статус цены (снижение цены в процессе торгов).

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на: инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

Для объектов-аналогов использованы цены предложения, и у потенциальных покупателей имеется возможность снизить на них цену в процессе торга. Величина скидки на торг зависит от вида недвижимости и ситуации, которая складывается на рынке.

В качестве аналогов взяты цены предложения. Обычно в процессе переговоров покупателей и продавцов происходит незначительное уторговывание. Корректировка на уторговывание принята равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости». Земельные участки. Часть 2 - 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 254:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МОЖ	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ЛКЖ	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,3%	8,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	18,6%

Корректировка на торг принята Оценщиками по данным таблицы 33.

Корректировка на передаваемые имущественные права (оцениваемые права).

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

У всех сравниваемых объектов, как и объекта оценки, при продаже предполагается передача права собственности. Поправка к ценам аналогов принята оценщиком равной 0%.

Корректировка на условия финансирования.

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

При продаже объектов аналогов, как правило, оплата производится единовременно (целиком). Поправка к ценам аналогов принята равной 0%.

Корректировка на условия продажи.

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Объекты аналоги выставляются на продажу на открытом рынке без каких-либо ограничений прав (рыночные условия). Объект оценки также имеет рыночные условия продажи. Корректировка для цен объектов – аналогов принята 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи).

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах www.arn.ru, www.irn.ru.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже в период близкий к дате оценки. За это время на рынке не выявлено какого-либо роста цен на аналогичную недвижимость. Поправка на время продажи принята равной 0%.

Корректировка на местоположение.

Местоположение объекта в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравниваемые объекты расположены в равноценных местах, то корректировка не принимается. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в "престижности" месторасположения для данного вида недвижимости (земельного участка).

Значения фактора:

- месторасположения земельного участка в пределах области;
- месторасположения земельного участка в пределах города.

Корректировка на месторасположение принята оценщиками равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости». Земельные участки. Часть 1 - 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 82,83,192,193:

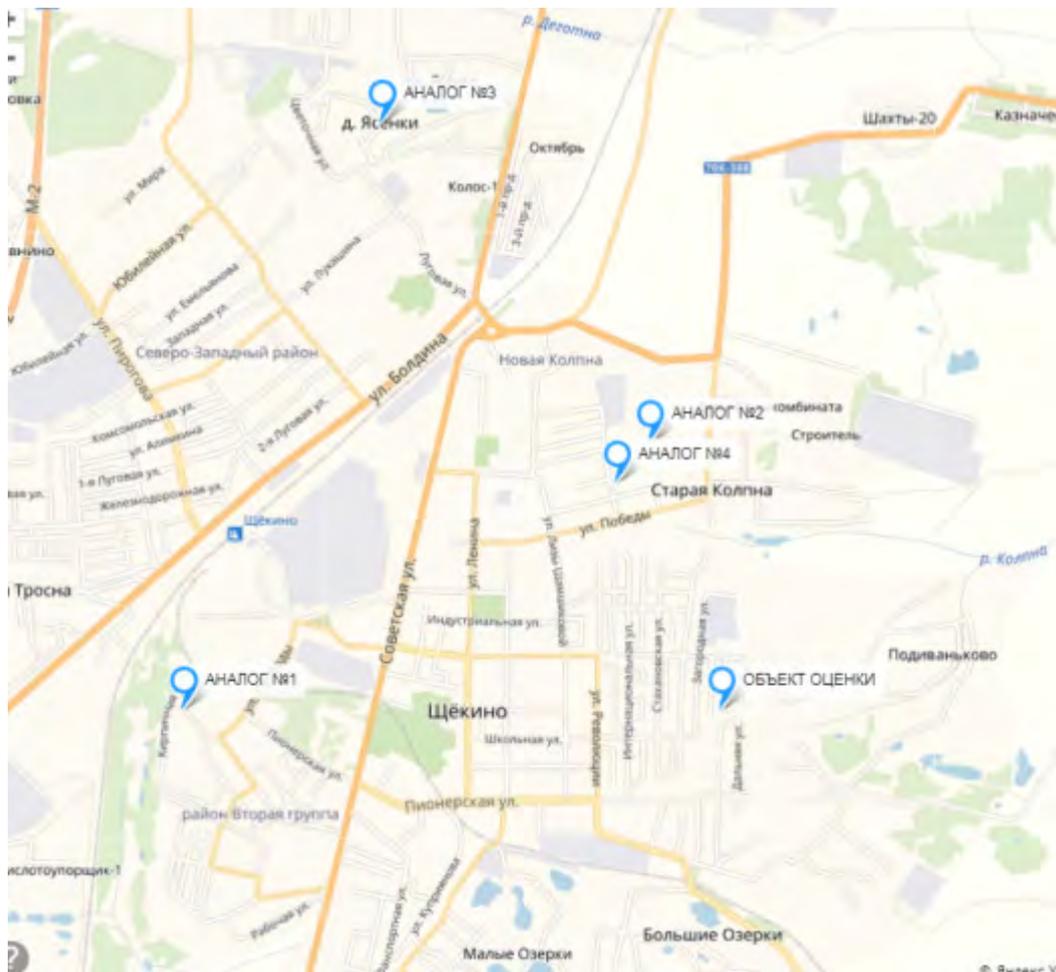
Таблица 34

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58

жилая застройка	аналог	аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,73	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,68	0,83
Окраины городов, промзоны	0,63	0,54	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,60	0,78

жилая застройка	аналог	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,23	1,32	1,59	1,45
	II	0,87	1,00	1,07	1,14	1,38	1,26
	III	0,81	0,93	1,00	1,07	1,29	1,17
	IV	0,76	0,87	0,94	1,00	1,21	1,10
	V	0,63	0,72	0,78	0,83	1,00	0,91
	VI	0,69	0,79	0,85	0,91	1,10	1,00



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Рисунок 8. Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка на местоположение требуется, когда расположение объекта-аналога отличается от расположения объекта оценки. При сопоставлении местоположения объектов анализируется влияние окружения на конкурентоспособность объектов на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Объекты-аналоги имеют сопоставимое месторасположение, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь.

Значения фактора:

- размер земельного участка.

Для учета ценообразующего фактора «площадь объекта» в расчете стоимости объекта используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов. При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в перерасчете на единицу площади стоимость 1 м².

Корректировка на общую площадь была рассчитана оценщиками по формуле:

$$K_s = (S_o/S_a)K$$

S_o – площадь объекта оценки, кв. м.

S_a – площадь объекта аналога, кв. м.

K – коэффициент торможения.

Корректировка на общую площадь принята равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости». **Земельные участки. Часть 2 - 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 101.**

Коэффициент торможения равен - 0,127 и использовался оценщиками по данным приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости». **Земельные участки. Часть 2 - 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 115:**

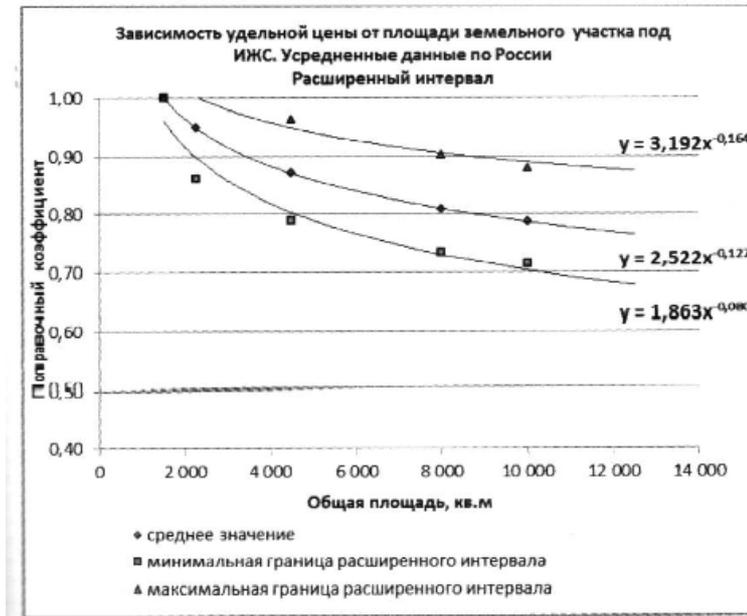


Рисунок 9. Коэффициент торможения

Корректировка на площадь (размер) земельного участка рассчитана оценщиками по вышеуказанной формуле с применением коэффициента торможения, приведенным на рисунке 9.

По данным результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости». Земельные участки. Часть 2 - 2018, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 101 различий в стоимости 1 кв.м. земельных участков площадью до 1500 кв.м. не выявлено и корректировка для земельных участков в пределах данной площади составляет 0%.

Корректировка на категорию земельного участка. Аналоги №1-4 имеют одинаковую категорию земельного участка по сравнению с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на разрешенное использование. Рассматриваемый объект и его аналоги являются участками с сопоставимым разрешенным использованием и, в соответствии с классификатором ВРИ земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года №540 относятся к группе: жилая застройка, поэтому корректировка равна 0%.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Значения фактора:

- наличие коммуникаций/точек доступа по границам с возможностью подключения к ним;
- наличие точек доступа подключения коммуникаций в значительном удалении от участка или отсутствие вообще.

Под коммуникациями понимаются:

- центральное теплоснабжение,
- газоснабжение,
- электроснабжение,
- водоснабжение,
- канализация.

Расчет корректировки производился оценщиками по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования компании «СтатРаэлт», приведенного в источнике: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>:

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом – таблицы ниже:

Таблица 35

Итоги расчета СтатРаэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,05	1,18	1,11
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,03	1,12	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,23	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,16	1,11
	При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов			1,75

Объект оценки оценивается как незастроенный (условно свободный) земельный участок.
Расчет корректировки на инженерные коммуникации приведен оценщиками в таблице ниже:

Таблица 36

Системы коммуникаций	Среднее значение	объект оценки		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
		+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение	+/-	Среднее значение
Электроснабжение	1,110	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Имеется	1,110	Отсутствует	1,000
Водопровод	1,080	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000
Канализация	1,070	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000
Газоснабжение	1,150	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000
Центральное теплоснабжение	1,110	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000	Отсутствует	1,000
Корректирующий коэффициент		1,000		1,000		1,000		1,110		1,000	
Размер корректировки, %				0%		0%		-10%		0%	

Корректировка на подъездные пути, транспортная доступность.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна 0%, так, как и объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в равных условиях по транспортной доступности и наличию подъездных путей.

Корректировка на наличие улучшений. Объект оценки оценивается как условно свободный земельный участок. Аналоги №1-4, как и объект оценки, являются незастроенными, корректировка равна 0%.

Согласование результатов сравнительного подхода: расчет средней скорректированной стоимости 1 м2 аналогичных объектов недвижимости производится как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок (K), а другая степень отклонения скорректированной от первоначального значения стоимости аналога (D).

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Источник информации: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Также данная формула приведена в обобщенных практических рекомендациях по определению весовых коэффициентов при оценке недвижимости в рамках сравнительного подхода Ассоциация Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и экспертов» А СРО «ЮСО».

Источник информации: <http://сро-юсо.рф/>

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной стоимости от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q_1 - q_1}{Q_1} \times \left(\frac{1}{n-1} \right) \times 100\%,$$

где D – удельный вес, %; Q_1 – суммарное отклонение; q_1 – отклонение по данному аналогу; n – количество аналогов.

Источник информации: электронный журнал вестник образовательного консорциума среднерусский университет №2/2013, стр. 38, http://www.universitys.ru/storage/2014/01/16/8321-informatcionnye_tehnologii_2.pdf.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины. Он показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%, \text{ где:}$$

V - коэффициент вариации.

σ - среднее квадратичное отклонение. Для расчета среднеквадратического отклонения по выборочным данным в среде MS EXCEL необходимо, выбрав в меню знак f_x («Вставка функций»), вызвать «Мастер функций», выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СТАНДОТКЛОН.

\bar{X} - средняя величина. Для расчета выборочного среднего необходимо выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СРЗНАЧ. Далее ввести диапазон исходных выборочных данных.

Источник информации: С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина «Математические методы оценки стоимости имущества». - М.: Маросейка, Книжная Линия, 2014, стр. 64.

Расчетное значение коэффициента вариации не превышает 33%, следовательно, гипотеза о нормальном распределении данных выборки - подтверждается. Совокупность по рассматриваемому признаку считается однородной.

ВЫВОДЫ: Исходя из вышеперечисленных факторов, и проделанных корректировок к ценам объектов – аналогов мы можем сделать вывод, что для оцениваемого объекта наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость единого объекта недвижимости (объекта капитального строительства и земельного участка) составляет округленно:

1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе рыночная стоимость земельного участка - 200 000 (Двести тысяч) рублей

14.2. Определение стоимости объекта капитального строительства

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости складывается из стоимости объекта капитального строительства и земельного участка.

Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017., стр. 48.

Расчетная рыночная стоимость единого объекта недвижимости (объект капитального строительства и земельного участка) определяется по формуле:

$$P_{\text{ЕОН}} = P_{\text{Ул.}} + C_{\text{ЗУ}}$$

Где:

$P_{\text{ЕОН}}$ – расчетная рыночная стоимость единого объекта недвижимости

$P_{\text{Ул.}}$ – расчетная рыночная стоимости объекта капитального строительства;

$C_{\text{ЗУ}}$ – расчетная стоимость земельного участка.

Соответственно, рыночная стоимость объекта капитального строительства определяется по формуле:

$$P_{\text{Ул.}} = P_{\text{ЕОН}} - C_{\text{ЗУ}} = 1\,370\,000 \text{ (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей} - 200\,000 \text{ (Двести тысяч) рублей} = 1\,170\,000 \text{ (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства составляет округленно:

$$1\,170\,000 \text{ (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей}$$

15. Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках каждого подхода

Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках каждого подхода, не производился в соответствии с заданием на оценку.

16. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

16.1. Описание процедуры соответствующего согласования

Согласно ФСО №3 «Требование к отчету об оценке» пункт 8 к) Оценщиком должна быть описана процедура согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

Учитывая, что в рамках настоящего отчета был использован только один подход к оценке, обобщения результатов не требуется.

Затратный подход при оценке объекта оценки не применялся.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже жилой недвижимости – объектов, аналогичных оцениваемым, поэтому реально отражает ситуацию в данном сегменте рынка. В связи с этим Оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Доходный подход при оценке объекта оценки не применялся.

Таблица 37

Представление итогового значения о рыночной стоимости объекта оценки с указанием даты определения стоимости

Наименование подхода	Значение рыночной стоимости, руб.	Удельный вес подхода	Полученные значения
Затратный подход	Не применялся		
Сравнительный подход	жилой дом и земельный участок – 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 200 000 (Двести тысяч) рублей, жилой дом – 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей	100%	жилой дом и земельный участок – 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 200 000 (Двести тысяч) рублей, жилой дом – 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей
Доходный подход	Не применялся		
Рыночная стоимость, руб., (округленно)	жилой дом и земельный участок – 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 200 000 (Двести тысяч) рублей, жилой дом – 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей		

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, по мнению Оценщика, рыночная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, 08.02.2019 г., составляет:

**жилой дом и земельный участок – 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе:
земельный участок – 200 000 (Двести тысяч) рублей, жилой дом – 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей**

**НДС не облагается согласно п.п.22 п.3 ст.146 НК РФ.*

17. Определение ликвидационной стоимости

В соответствии с «Заданием на оценку» была определена ликвидационная стоимость объекта оценки при ограниченном сроке экспозиции 1 месяц. К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся: срок экспозиции объекта оценки; продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов; вынужденный характер реализации объекта оценки.

Ликвидационная стоимость рассчитывается на базе рыночной стоимости путем применения скидки, учитывающей ограниченный срок экспозиции.

Для целей настоящего расчета ликвидационная стоимость определяется следующим образом:

- 1 рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта;
- 2 осуществляется переход от рыночной стоимости к ликвидационной стоимости путем применения

скидки, учитывающей ограниченный срок экспозиции.

Для расчета указанной скидки в рамках данного отчета использовался метод Ткачука, предложенный на совместном семинаре РОО и МАОК «Оценка ликвидационной стоимости для нужд судебных приставов и таможи», проходившем 29-30 ноября 1999 года.

Метод Ткачука

Данный метод учитывает тот факт, что рассматриваемая скидка зависит от соотношения сроков вынужденной и среднерыночной экспозиции, а также от эластичности спроса на объекты, аналогичные оцениваемым.

Формула расчета по данному методу выглядит следующим образом:

$$\Delta = \left(\frac{t_{эв}}{t_{эр}} - 1 \right)^2 \times e^{-A \times E}, \text{ где}$$

Δ - скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции (до 1 месяца) и реализацию объекта на открытых торгах;

$t_{эв}$ - время вынужденной экспозиции;

$t_{эр}$ - среднерыночное время экспозиции;

A - коэффициент вынужденной продажи;

E - коэффициент эластичности спроса.

Коэффициент вынужденной продажи отражает, на сколько процентов происходит снижение стоимости объектов, реализуемых на открытых торгах, по сравнению с его рыночной стоимостью.

Существует два, наиболее часто используемых способа определения коэффициента на вынужденный характер продажи: метод сравнения парных продаж, при котором анализируются цены продажи идентичного имущества в обычных условиях и в сжатые сроки экспозиции, и экспертный метод. Ввиду отсутствия информации о ценах реализации аналогичного оцениваемого имущества, Оценщики отказались от метода определения коэффициента вынужденной продажи методом парных продаж.

Оценщики обратились к экспертному методу. Как правило, коэффициент на вынужденный характер продажи находится в диапазоне от 0,5 до 0,8 [С. Долгин «Порядок (особенности) проведения оценки ликвидационной стоимости конкурсной массы, статья в журнале «Антикризисное управление»]. Чем ближе значение коэффициента вынужденной продажи к единице, тем меньше, то есть скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции и реализацию объекта на торгах.

Основываясь на мнении специалистов в области жилой недвижимости (АН "Твинсервис", т. (4872) 40-55-88, АН "Аркада", т. (4872) 25-52-77, АН "Ваш дом", т. (4872) 70-21-00, АН "Ваш дом", т. (4872) 36-04-04, АН "Домашний очаг", т. (4872) 25-12-89, АН "Эдвайзер", т. (4872) 30-40-35, АН "Город", т. (4872) 55-94-94 и др.), занимающихся реализацией подобного оцениваемому имуществу, для оцениваемых объектов Оценщики приняли значение коэффициента вынужденной продажи на среднем уровне равное - **0,8**.

Коэффициент эластичности отражает тесноту взаимосвязи спроса и цены объекта, то есть, на сколько процентов изменится величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на 1%.

В статье «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», опубликованной в Государственном информационном бюллетене о приватизации (2000 г., №4, стр. 71-73), были ассоциированы диапазоны значений коэффициента эластичности, соответствующие наиболее часто встречающимся в реальных экономических отношениях типам спроса, с конкретными численными значениями поправочного коэффициента на эластичность спроса.

Тип спроса

Диапазон значений поправочного коэффициента на эластичность спроса

Неэластичный	0 – 0,76
С единичной эластичностью	0,76
Эластичный	0,76 - 1

В работе Галасюков В.В. и В.В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода Галасюков) представлена следующая таблица определения коэффициента эластичности.

Таблица 38

Таблица для определения коэффициента $K_{\text{э}}$

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_{\text{э}}$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76

	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

** Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.*

Учитывая особенности оцениваемого имущества и основываясь на мнении специалистов (АН "Твинсервис", т. (4872) 40-55-88, АН "Аркада", т. (4872) 25-52-77, АН "Ваш дом", т. (4872) 70-21-00, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Домашний очаг", т. (4872) 25-12-89, АН "Эдвайзер", т. (4872) 30-40-35, АН "Город", т. (4872) 55-94-94 и др.,) работающих на рынке данного вида недвижимости, которые охарактеризовали спрос на оцениваемый объект как средне-эластичный, а также значительную степень специализации объекта оценки и значительное количество потенциальных покупателей, Оценщики определили коэффициент для оцениваемого объекта на уровне 0,94.

Рыночное время экспозиции для продажи оцениваемого объекта составляет около 5 месяцев.

Таблица 39

Расчет ликвидационной скидки

Показатель	Обозначение	Величина
Рыночное время экспозиции для оцениваемого имущества (мес.)	$t_{эр}$	5
Ограниченный срок экспозиции (мес.)	$t_{эв}$	1
Коэффициент вынужденной продажи	A	0,8
Коэффициент эластичности	E	0,94
Ликвидационная скидка	Δ	30,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате расчета, скидка, учитывающая ограниченный срок экспозиции, определенная данным методом, составила 30%.

Ликвидационная стоимость объектов оценки, при ограниченном сроке реализации 1 месяц, по состоянию на дату оценки, 08.02.2019 г., составляет (округленно):

жилой дом и земельный участок – 960 000 (Девятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 140 000 (Сто сорок тысяч) рублей, жилой дом – 820 000 (Восемьсот двадцать тысяч) рублей

ВЫВОДЫ:

Удельная стоимость объектов оценки, соответствует диапазону рыночных цен, выявленному Оценщиками в ходе анализа рынка.

Наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, 08.02.2019 г., составляет (округленно):

**жилой дом и земельный участок – 1 370 000 (Один миллион триста семьдесят тысяч) рублей, в том числе:
земельный участок – 200 000 (Двести тысяч) рублей,
жилой дом – 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) рублей***

Наиболее вероятная расчетная ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, 08.02.2019 г., составляет (округленно):

жилой дом и земельный участок – 960 000 (Девятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе: земельный участок – 140 000 (Сто сорок тысяч) рублей, жилой дом – 820 000 (Восемьсот двадцать тысяч) рублей

**НДС не облагается согласно п.п.22 п.3 ст. 146 НК РФ.*

Генеральный директор _____ М. И. Заварзин

Оценщик _____ М. И. Заварзин

18. Список использованной литературы

Таблица 40

Законы, нормативные акты и стандарты оценки, использованные при проведении оценки

№ п/п	Наименование
1	«ГК РФ часть 1» от 30.11.94 г. №51-ФЗ (с последующими изменениями).
2	Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последующими изменениями).
3	Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с последующими изменениями).
4	Федеральный закон от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с последующими изменениями).
5	Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ (ФСО №1,2,3,7,9,12).
6	Стандарты РОО.

Таблица 41

Методическая литература

№ п/п	Наименование
1	Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. – 352 с.
2	Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – 2 изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский – Москва: ООО «Про-Аппайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
3	Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. — Москва: Маросейка, Книжная Линия, 2014. — 352 с.
4	Домадаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Домадаран ; Пер. с англ. – 10-е изд., перераб. и доп. – Москва: Альпина Паблишер, 2017. – 1316 с.
5	Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – Москва: КНОРУС, 2017. – 286 с.
6	Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017. – 368 с.
7	Федотова М.А. Оценка стоимости предмета залога в нестабильной экономике: проблемы и пути решения: монография / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазикиной. – Москва: ИНФРА-М, 2018. – 196 с.
8	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. / Е.Е. Яскевич. – Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
9	Яскевич Е.Е. Сборник практических примеров и алгоритмов оценки для недвижимости, бизнеса, НМА, МИО, бизнес-планов, ТЭО (СПП – 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – Москва: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 299 с.
10	Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога, Москва 2011

19. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки

1. Классификация жилого фонда: *«Справочник оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., стр. 57.*
2. Определения местоположения объекта оценки: www.yandex.ru, <https://2gis.ru/tula>, <http://google.ru/>
3. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий: <http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>
4. Определения местоположения объекта оценки: www.yandex.ru, <https://2gis.ru/tula>, <http://google.ru/>
5. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий: http://kine.com.ua/upvs/index.html?8k_9dl.htm
6. Анализ на наиболее эффективное использование производился в соответствии с методическими рекомендациями «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованными к применению решением Комитета АРБ (Протокол от 25 ноября 2011 г.), http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf
7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов: <http://realtymarket.ru/monitoring/Ot-et-Komiteta-po-analitike-i-konsaltingu-MAR-Jilishnii-rinok-gorodov-Rossii-v-1-polugodii-2017-goda-stagnaciya-nadolgo.html>
8. Для анализа рынка и определения диапазона ценообразующих факторов, а также проведения корректировок использовались следующие источники: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного на сайте компании Статриелт - Statrielt – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) - <https://statrielt.ru>, «Справочнике оценщика недвижимости» - 2018. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., Справочник оценщика недвижимости» - 2017. Земельные участки, под редакцией Лейфера Л.А.
9. Для определения ликвидационной стоимости: Ткачук А.Ю. Оценка ликвидационной стоимости для нужд судебных приставов и таможни // Совместный семинар РОО и МАОК. 1999 г.
10. Для определения коэффициента эластичности: статья «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», опубликованной в Государственном информационном бюллетене о приватизации (2000 г., №4, стр. 71-73).
11. Аналитика и обзоры: www.arn.ru, www.irn.ru.
12. Информация о близости к остановкам общественного транспорта: www.yandex.ru, <https://2gis.ru/tula>, <http://google.ru/>

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

20. Приложения

- акт осмотра (при наличии).
- источники с ценовой информацией.
- копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).
 - фотографии объекта оценки.
 - копии свидетельств СРО.
 - копии дипломов.
 - копии страховых полисов оценщиков и компании.

Дом 47.4 м² на участке 2.5 сот. ▼ 1 600 000 ₽

№ 1503833944, размещено 17 января в 17:30 👤 2957 (+11)

[❤️ Добавить в избранное](#) [📄 Добавить заметку](#)



8 953 970-55-03

Elena Bishonkova
Честное лицо
На Avito с октября 2016
Завершено 2 объявления

7 объявлений пользователя

Адрес:
Тульская область, Щекино, Тульская область, Щекино, Бытовая улица, 27



Купить квартиру в новостройке
ЖК в Нижней Китаевке. 15 минут до центра Тулы. Квартиры в новостройке от 1,8 млн.

[domonline >](#)

Площадь дома: 47.4 м²

Площадь участка: 2.5 сот.

Материал стен: кирпич

Вид объекта: дома

Этажей в доме: 1

Адрес: Тульская область, Щекино, Тульская область, Щекино, Бытовая улица, 27 [Посмотреть карту](#)

Дом на два хозяина. Документация в порядке. Комнаты 2 желтые. Ванна, туалет. Кухня. Прихожая. Забор из профлиста. Сарай. Есть ворота под въезд автомобиля. В черте города. На кухне пластиковое окно. Новая крыша. Торг в разумных пределах. В стоимость дома входит стоимость земли по документам от 2017 года. Производилась оценка.



Выгодная ипотека от 7% в Туле
Выгодные условия по ипотеке на покупку 3-комнатной квартиры в SMART-квартиле.

[smart-tula.ru >](#)

https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_47.4_m_na_uchastke_2.5_sot.1503833944

Все объявления в Щекино / Недвижимость / Дома, дачи, коттеджи / Купить / Дома

В каталог Следующее

Дом 60 м² на участке 10 сот.

2 050 000 ₽

№ 1544010734, размещено 28 января в 22:20 2227 (+9)

В избранном Добавить заметку



8 953 421-32-82

Написать сообщение

Светлана

Агентство

На Avito с июня 2015

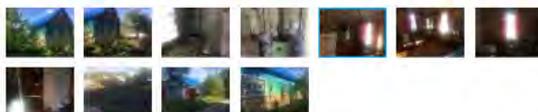
Завершено 28 объявлений



5 объявлений пользователя

Адрес:

Тульская область, Щекино, Щекино, Тульская область, Дальняя улица



Площадь дома: 60 м²

Вид объекта: дома

Площадь участка: 10 сот.

Этажей в доме: 1

Материал стен: бревно

Адрес: Тульская область, Щекино, Щекино, Тульская область, Дальняя улица

Посмотреть карту

Мечтаете об уютном доме в черте города? Этот дом подходит Вам! Крепкий добротный дом из бруса, с новой металлической крышей и современным забором с колоннами. Гараж! Отопление АОГВ, газовая колонка. Канализация-выгребная яма. На территории колодец с питьевой водой! Можно заехать и жить. шаговой доступности остановки Общественного транспорта, школа, детский сад, магазин Пятерочка! Ипотека, Сертификаты, взаимозачёт Вашего жилья!



Пожаловаться



Твоя новая квартира в Сочи!

Квартиры в новостройках по ценам застройщиков! Успей купить пока выгодно!

[многоквартир.рф](#)



Купить шкаф-купе в Туле недорого

Купить шкаф-купе недорого. Рассрочка на 6 месяцев. Широкий выбор. Доставка 24 часа!

[tula.yourroom.ru](#)

https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_10_sot_1544010734

Дом 60 м² на участке 7 сот.

№ 1040506530, размещено 26 января в 13:06 (v1.0) 2 100 000 ₽

[В избранном](#) [Добавить записку](#)



8 910 586-49-14
Написать сообщение

ЮА "Элегал"
Агентство
На Avito с февраля 2014
Завершено 102 объявления
21 объявление пользователя

Контактное лицо:
Олеся Николаевна

Адрес:
Тульская область, Щёкино, Щёкино, Тульская область, 2-й Бытовой проезд, 4

Не начинай ремонт! Узнай нашу цену.
Ремонт и отделка квартир, домов, офисов. Расчётка, гарантия. Скидка 15% на материал

[ремонтквартир71.рф](#)

Интерьер: шкафы купе
Найдём интересные модели по вашему бюджету. Разные габаритные, высокие шкафы купе.

Площадь дома: 60 м² Вид объекта: дома
Площадь участка: 7 сот. Состояние в доме: 1
Материал стен: бревно

Адрес: Тульская область, Щёкино, Щёкино, Тульская область, 2-й Бытовой проезд, 4 [Посмотреть карту](#)

Продается отдельно стоящий дом в черте города, состояние хорошее, молодой сад, гараж на территории, круглогодичный подъезд. Прямая продажа. Участок отмежеван, отличные и дружные соседи. Форма оплаты любая.

[Показать](#)

https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_60_m_na_uchastke_7_sot._1040506530

Дом 54.1 м² на участке 2 сот.

1 500 000 ₪

№ 1421424111, размещено 21 января в 21:59 986 (+20)

В избранном | Добавить заметку



8 930 899-22-51

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

АН "Биржа Недвижимости"

Агентство

Контактное лицо

Ольга

Адрес

Тульская область, Щекино, Щекино, Тульская область, Интернациональная улица



Площадь дома: 54.1 м²
Площадь участка: 2 сот.
Материал стен: бревно

Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Адрес: Тульская область, Щекино, Щекино, Тульская область, Интернациональная улица [Посмотреть карту](#)

Продаю 1/2 часть жилого дома в черте города - район военкомата.
В доме 3 комнаты. Центральные коммуникации.
Автономное отопление. Окна ПВХ.
К дому примыкает кирпичная пристройка.
На придомовой территории есть сарай и подвал.



Пожаловаться



Купить квартиру в Краснодаре

Большой выбор квартир от застройщика.
От Студий до Лентхауса. Ремонт в подарок!

[юг-строй-империал.рф](#)



Хотите купить дом в Туле?

Предложения от агентства и собственников.
Бесплатная консультация. Звоните!

[twinservice.ru](#)

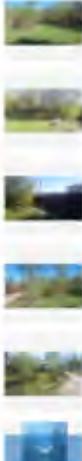
[https://www.avito.ru/schekino/doma dachi kottedzhi/dom 54.1 m na uchastke 2 so t. 1421424111](https://www.avito.ru/schekino/doma_dachi_kottedzhi/dom_54.1_m_na_uchastke_2_sot.1421424111)

www.moyareklama.ru Моя реклама.

МОЯреклама Недвижимость Авто Работа Стройка Услуги Техника Мебель Еще

Участок 10 сот. 400 000 р.

Щекинский р-н, р. Щекино, ул. Строителей

в собственности
 Вода: рядом Электричество: рядом
 Газ: рядом Канализация: рядом

Дополнительная информация
 участок, правильной прямоугольной формы, вокруг кусты дров с коммуникациями, надстроены
 8(853) 32 020103-375

Контакты
 Т: 05-08
 8 (853) 101-25-87

Агентство: Союзини
 На карте
 14.30

8 февраля 2019 г.

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
28	29	30	31	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	1	2	3
4	5	6	7	8	9	10

16:26:46 Пятница

https://www.moyareklama.ru/single_ad_new.php?id=208274882

www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Тульской области на Avito — Объявления на са...

Все объявления в щекино | Недвижимость | Земельные участки | Купить | Поселения (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 1138640628, размещено 28 января в 13:16 105 (+3)

8 960 595-38-51

Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 10 сот.

Адрес: Тульская область, Щекино, Щекино, Тульская область, улица Декабристов [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок в черте города, район центрального рынка. Рядом частный сектор, соседи ведут активную стройку. Электричество, центральная канализация, вода, газ по границе участка. Разумный торг.

Наталья
 Частное лицо
 На Avito с сентября 2016

2 объявления пользователя

Адрес:
 Тульская область, Щекино, Щекино,
 Тульская область, улица Декабристов

Покалываться Ford Explorer

https://www.avito.ru/schekino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1138640628

Участок 11 сот. (ИЖС)

№ 1280429427, размещено 8 февраля в 09:19 857 (+5)

400 000 ₽

Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 11 сот.

Адрес: Тульская область, Щёкино, Тульская область, Щёкино

Посмотреть карту

Возможен обмен на авто по цене участка. Участка 2 шт. смежные, то есть на выбор 1. Эл_во 15 квт. колодец. Газ и вода центральная в 100 метрах. Относится к д. Ясенки. На границе с ул. Новаторов, за ней. За подробностями звоните _лишите ТОРГ.

8 953 425-62-20

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Максим

Частное лицо

На Авито с марта 2018

Завершено 8 объявлений

4 объявления пользователя

Адрес:

Тульская область, Щёкино, Тульская

область, Щёкино



Пожаловаться

https://www.avito.ru/schekino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot. izhs_1280429427

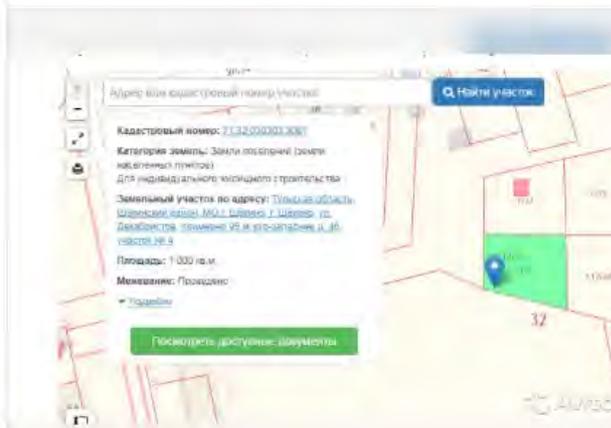
Участок 10 сот. (ИЖС)

№ 1388607673, размещено 25 января в 19:37 734 (+5)

320 000 ₽

Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное Добавить заметку



8 920 783-00-18

Написать сообщение

Иван

Частное лицо

На Авито с 16 ноября 2018

Адрес:

Тульская область, Щёкино, Тульская

область, Щёкино, улица Энергетиков, 7

Площадь: 10 сот.

Адрес: Тульская область, Щёкино, Тульская область, Щёкино, улица

Энергетиков, 7. Посмотреть карту

Продам земельный участок в черте города 10 соток под ИЖС. В 10 минутах ходьбы от центрального рынка, 20 минут ходьбы от а/вокзала, задняя часть хорошая панорама на поле, при этом возникает ощущение уединенности с одной стороны, с другой рядом вся инфраструктура, вода подведена к соседнему участку возможно подключение, электричество по границе, подключения газа до участка по федеральной программе по заявлению стоимость не более 30000 рублей. Соседние участки начали застройку. Продажа в связи с переездом в другой регион. Все вопросы по телефону. Прямая продажа.



Пожаловаться



Гипермаркет мебели
СТОЛПЛИТ ХОУМ

Кухни и мебель для всей квартиры,
в наличии и на заказ по вашему проекту.

tula.stolplit.ru



Интерьер: шкафы купе

Найдем интересные модели по вашему
бюджету! Разные гардеробные, включая

https://www.avito.ru/schekino/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_1388607673

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

На основании запроса от 21.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.09.2017 № 99/2017/28879616	
Кадастровый номер:	71:32:030202:1665
Номер кадастрового квартала:	71:32:03:0202
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1058
Адрес:	Тульская область, Щекинский р-н, г Щекино, ул Крайняя, д 33
Площадь, м²:	48,7
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, а также подземных 0
Материал наружных стен:	Рубленые
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1956
Год завершения строительства:	1956
Кадастровая стоимость, руб.:	1186760.07
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 21.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
21.09.2017 № 99/2017/29879616		
Кадастровый номер:	71:32:030202:1665	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:32:030202:3397	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
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:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом некечере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Объем отчуждения:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
21.09.2017 № 99/2017/28879616		
Кадастровый номер:		71:32:030202:1665
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Воеводен Максим Сергеевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 71-71-22/005/2014-840 от 07.05.2014, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Залог в силу закона, весь объект
	дата государственной регистрации:	07.05.2014
	номер государственной регистрации:	71-71-22/005/2014-845
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2014
	льгот, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.04.2014
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.09.2017 № 99/2017/28879616			
Кадастровый номер:		71:32:030202:1665	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Воеводина Юлия Николаевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 71-71-22/005/2014-840 от 07.05.2014, 1/2
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Залог в силу закона, весь объект
		дата государственной регистрации:	07.05.2014
		номер государственной регистрации:	71-71-22/005/2014-845
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2014
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 30.04.2014	
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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки 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 ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 21.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.09.2017 № 99/2017/28839757			
Кадастровый номер:		71:32:030202:3397	

Номер кадастрового квартала:	71.32.030202
Дата присвоения кадастрового номера:	27.04.1999
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 71-32-245-1
Адрес:	Тульская область, г. Щеково, ул. Крайняя, д. 33
Площадь:	615 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	639292.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	71.32.030202.1665
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:	

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

М.П.

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

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.09.2017 № 99/2017/28839757			
Кадастровый номер:		71:32:030202:3397	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в	данные отсутствуют

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.09.2017 № 99/2017/28839757			
Кадастровый номер:		71:32:030202:3397	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ" ИНН 7707083893

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____

21.09.2017 № 99/2017/28839757		
Кадастровый номер:	71:32:030202:3397	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Воеводина Максим Сергеевич	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 71-71-22/005/2014-841 от 07.05.2014, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1.	вид:	Залог в силу закона, весь объект
	дата государственной регистрации:	07.05.2014
	номер государственной регистрации:	71-71-22/005/2014-843
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2014 на 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.04.2014

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.09.2017 № 99/2017/28839757			
Кадастровый номер:	71:32:030202:3397		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Воеводина Юлия Николаевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 71-71-22/005/2014-841 от 07.05.2014, 1/2	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.2.1.	вид:	Залог в силу закона, весь объект
	дата государственной регистрации:	07.05.2014
	номер государственной регистрации:	71-71-22/005/2014-843
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2014 на 240 месяцев
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.04.2014
4. Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
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. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки 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	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 30.04.2014

Субъект (субъекты) права: Воеводин Максим Сергеевич, дата рождения 20.10.1983, место рождения: г.Щекино Тульской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 70 03 № 535962, выдан 12.01.2004 УВД Щекинского района Тульской области, код подразделения 712-028; адрес постоянного места жительства: Россия, Тульская область, Щекинский район, г.Щекино, ул.Пионерская, д.17, кв.16

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: жилой дом, назначение: жилой дом, 1 - этажный, общая площадь 48,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г.Щекино, ул.Крайняя, д.33

Кадастровый (или условный) номер: 71:32:030202:1665

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2014 года сделана запись регистрации № 71-71-22/005/2014-840

Регистратор

Аверьянова Н. Е.

МП



(подпись)

71-АД 111793



КОПИЯ ВЕРНА
ЗАВЕРЕНО 21 МК
ЧХУТНАШВИЛИ И.С.

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Воеводина Юлия Николаевна, доля в праве: 1/2

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Аверьянова Н. Е.

ТУЛЬСК
ОБЛАС



Аверьянова
(подпись)

д



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"07" мая 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 30.04.2014

Субъект (субъекты) права: Воеводина Юлия Николаевна, дата рождения 28.02.1979, место рождения: пос.Первомайский г.Щекино Тульской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 70 09 № 024762, выдан 26.06.2008 Отделом УФМС России по Тульской области в Щекинском районе, код подразделения 710-041; адрес постоянного места жительства: Россия, Тульская область, г.Тула, Центральный р-н, проспект Ленина, д.115А, кв.36

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: жилой дом, назначение: жилой дом, 1 - этажный, общая площадь 48,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Щекинский район, г.Щекино, ул.Крайняя, д.33

Кадастровый (или условный) номер: 71:32:030202:1665

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" мая 2014 года сделана запись регистрации № 71-71-22/005/2014-840



ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Аверьянова Н. Е.

МП

(подпись)



71-АД 111792



КОПИЯ ВЕРНА
ЗАВЕРЕНО 29 МНХ
ЧУТНАШВИЛИ КЗ

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Воеводин Максим Сергеевич, доля в праве: 1/2

ТУЛЬСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Регистратор

Аверьянова Н. Е.

МП



Типовая форма № 2-ТН
 Утверждена постановлением ЦСУ СССР
 от 18.07.85 № 364

Республика Беларусь
 Область Полесьская
 Город (поселок) Шкляно
 Район _____

Инвентарный номер К-11-15-20
 Реестровый номер 1058

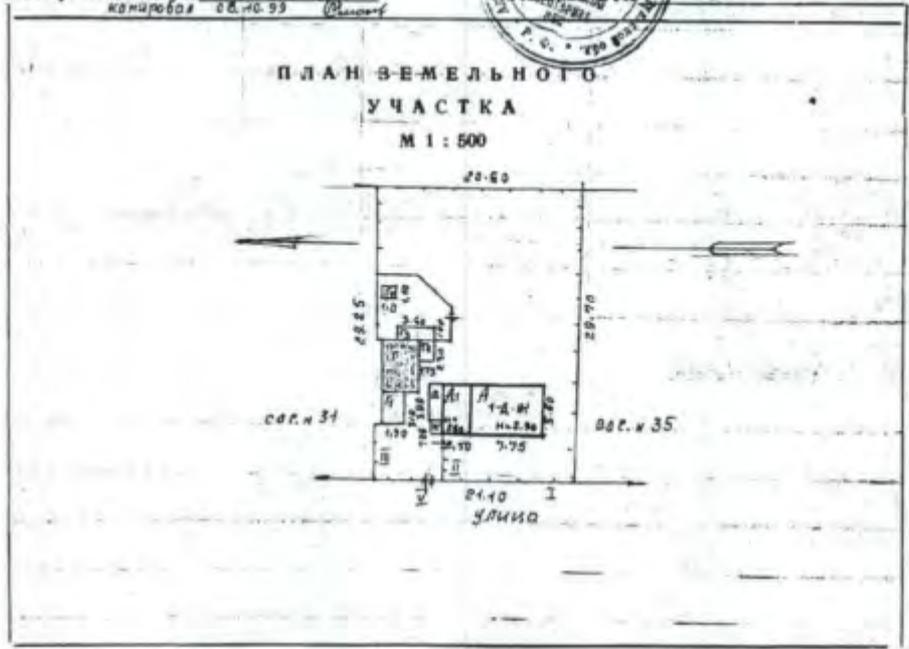
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом индивидуального жилищного фонда

Адрес Ул. Братская № 33

Фамилия, имя, отчество собственника дома	Доля
<u>Васильева Екатерина Васильевна</u>	<u>дом</u>

Паспорт составлен на 31.07.96 г. Гурская
 контролер В.А.С. 93 В.А.С. 93



ЭКСКАВАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

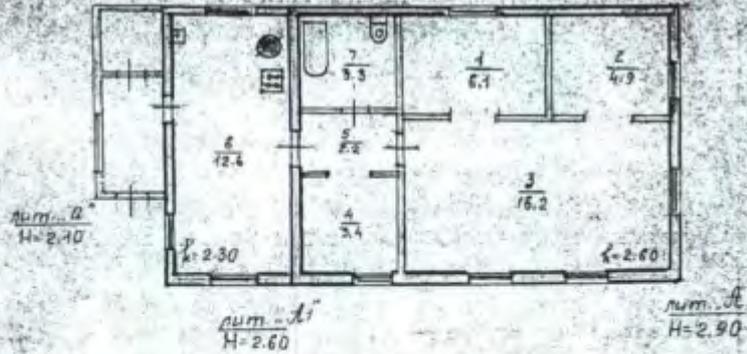
Всего		в том числе					
по документам	фактически	штуброк	дворовое покрытие			забор-сид	прочих
			трот.	откос	грунт		
	608	94			65	448	

ВИД ОТОПЛЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Имя	Центральное		От АГВ	От индивидуальных отопительных установок (котлы) промышленного назначения (или приспособенных) на твердом топливе
	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) и районной котельной		
1	2	3	4	5
			48,7	

Особые отметки:

ПЛАН СТРОЕНИЯ
М 1:100



Характеристика помещений

Код-но квартир	Код-но жизнх комнат	Общая площадь	В т.ч.	
			жизнн	испомогет.
1	4	48.7	30.6	18.1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006022-1 от 16 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Заварзину Максиму Игоревичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 16 марта 2018 г. № 55

Директор  **А.С. Бужик**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 16 марта 2021 г.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-569-05757418

«25» сентября 2018г.

Тульская область

СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Заварзин Максим Игоревич Паспортные данные серия 79 05, номер 21744, выд. в г. Тула 12.08.2018г. Адрес регистрации: г. Тула, ул. Дзержинский, д. 8, кв. 200
СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Рязань, Москва, ул. Дзержинский, 12 стр.2. Филиал «С144» «Ингосстрах» в Тульской области 30012, г. Тула, ул. Н. Рухомо, д. 12
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с условиями страхования ответственности оценщика от 12.12.2017г. «Правила (детализированное бланк Российской Федерации) СК № 002 от 22.08.2011г.» Нарисованные и подписанные обеими сторонами (страхователем и страховщиком) в соответствии с условиями страхования и в соответствии с условиями страхования. Подписание настоящего Договора, Сторонами подтверждает, что стороны на условиях страхования, описанных с момента вступления в силу.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору является профессиональная деятельность, связанная с работ ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба вследствие профессиональной деятельности на территории России и за рубежом. 4.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с оценкой деятельности по страхованию ответственности оценщика и вытекающие из обязательств Страхователя, вытекающие из обязательств Страхователя перед клиентами, с которыми Страхователь имеет в результате профессиональной деятельности договорные, договорные и иные отношения.
СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является наступивший возмещение в размере или превышающий сумму или превышающий Страхователя и исключенного лимита Страхователя фактически понесенный ущерб (убытки) Страхователя в результате совершения профессиональной деятельности оценщика, произошедший в рамках страхования, заключенного Страхователем на момент наступления страхового случая. 5.2. Страховым случаем также является возмещение в Страхователя расходов на оплату при условии или превышающий сумму, указанную в расписании на оплату при наступлении страхового случая, который был произведен в результате профессиональной деятельности оценщика.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ИСТечения ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. с «25» сентября 2018 года по «25» сентября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Договором предусмотрено автоматическое продление (продолжение) действия и выработка результатов ущерба, произошедшего в рамках страхования, заключенного Страхователем в период срока действия Договора, осуществляемого автоматически Российской Федерацией.
РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая выплата по настоящему Договору производится по страховому случаю, произошедшему в результате действий (бездействия) Страхователя, в течение срока и в течение периода страхования по территории России и за рубежом. Регрессивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты вступления в силу настоящего Договора.
СТРАХОВЫЕ ВОЗНАМЕРАНИЯ:	8.1. И сумма страхового возмещения, возмещения выгоды Страхователя или наступления страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в к.п. 10.1.1., 10.1.2., 10.1.3. и 10.1.4. Цели страхования самострахования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с к.п. 10.1.1.) Договора устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов руб. и 00 коп.). 9.2. Лимит ответственности в отношении Рухомо по каждому из договоров с к.п. 10.1.2., 10.1.3. Договора устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч руб. и 00 коп.).
А ФОРМАТА:	10.1. По настоящему Договору форма не устанавливается.
1. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 12 000,00 (двенадцать тысяч рублей) рублей за период страхования. Сумма страховой премии производится пропорционально времени в соответствии с условиями страхования и срок по 25.09.2018г. Цели уплаты страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре для оплаты страховой премии, настоящим Договором устанавливается в соответствии с условиями страхования, подлежащих оплате Страхователем в соответствии с условиями страхования.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Заварзин Максим Игоревич	
И Страховщик:	 Заварзин М.М.



