

Частнопрактикующий оценщик Миронюк Ольга Игоревна

ИНН 711800872760

301248, Тульская область, г. Щекино, ул. Революции, д. 10, тел. 8-910-555-79-69

e-mail: olmironyuk@gmail.com

ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», БИК 044525999, к/с 30101810845250000999, р/с 40802810102500115030

Отчет № 42-ССП/2021

**об оценке рыночной стоимости квартиры, общей площадью 38,7 кв.м.,
этаж 2, расположенной по адресу: Тульская область, р-н Ленинский,
с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 11, кв. 8**

дата оценки: 02 декабря 2021г.

дата составления Отчета: 03 декабря 2021г.

ЗАКАЗЧИК:

ООО «СтройСервисПроект»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Частнопрактикующий оценщик

Миронюк О.И.

2021 год

Содержание

1. Основные факты и выводы _____	3
2. Задание на оценку _____	4
3. Применяемые стандарты оценочной деятельности _____	6
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения _____	6
5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	7
6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	8
7. Анализ наиболее эффективного использования _____	15
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость _____	15
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке _____	27
10. Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости _____	40
11. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки _____	42
12. Приложения _____	44

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор №12 от 01.12.2021г. на оказание услуг по оценке.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Имущественные права на объект оценки	Субъект права	Документ, подтверждающий право
Квартира, общей площадью 38,7 кв.м., этаж 2, расположенной по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 11, кв. 8	Право собственности	ООО «СтройСервисПроект» (ИНН 7128500225 ОГРН 1087154018005)	Выписка из ЕГРН от 27.09.2021

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результаты оценки рыночной стоимости, руб. (НДС не облагается согласно ФЗ от 20.08.2004 г. №109-ФЗ)		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Квартира, общей площадью 38,7 кв.м., этаж 2, расположенной по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 11, кв. 8	не применялся	1 918 281,20	не применялся

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается согласно ФЗ от 20.08.2004 г. №109-ФЗ)
Квартира, общей площадью 38,7 кв.м., этаж 2, расположенной по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 11, кв. 8	1 918 000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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;
2. 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;
3. 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;
4. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются рыночной ситуации существовавшей на дату оценки, которая с течением времени могла измениться;
5. В соответствии со ст. 12 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Задание на оценку

Таблица 4. Задание на оценку

Объекты оценки	Квартира, общей площадью 38,7 кв.м., этаж 2, расположенной по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 11, кв. 8
Состав объекта оценки указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Объект оценки составных частей не имеет.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Характеристики объекта оценки устанавливались на основании визуального осмотра и документов, предоставленных Заказчиком. Перечень документов приведен в п.11.1 настоящего отчета. Характеристики объекта оценки приведены в разделе 6 настоящего отчета.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности, субъектом права является ООО «СтройСервисПроект» (ИНН 7128500225 ОГРН 1087154018005)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав – не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать при продаже объекта оценки посредством аукциона
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	02.12.2021г.
Дата составления отчета	03.12.2021г.
Срок проведения оценки	С даты заключения Договора по дату составления Отчета.
Дата проведения осмотра объекта оценки	02.12.2021 г.
Суждение о возможных границах интервала стоимости	Суждение о возможных границах интервала стоимости не приводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
Срок действия Отчета	В течение 6 месяцев от даты составления Отчета в соответствии со ст. 12 Федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • документы, предоставленные Заказчиком являются достоверными; • экспертиза сведений, содержащихся в документах, предоставленных заказчиком, не проводилась, оценщик считает их достоверными, ответственность за достоверность этих сведений лежит на заказчике; • объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на его стоимость, если иное не оговорено в отчете об оценке; • объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке; • в отчете об оценке использованы достоверные источники информации; • объекта оценки будет использоваться совместно по прямому назначению; • влияние внешней и внутренней социально-экономической ситуации и других ценообразующих факторов в обозримом будущем существенно не изменится;

	<ul style="list-style-type: none">• вне зависимости от вида оформленного права, оценка проводится исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений;• документы, датированные после даты оценки используются Оценщиком в целях идентификации объекта оценки, документы, датированные после даты оценки содержат информацию, актуальную на дату оценки объекта.
--	--

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

3.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.

Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:

1. Свод стандартов и правил Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

3.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования СПОД РОО 2020.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Документы, предоставленные Заказчиком являются достоверными;
2. Экспертиза сведений, содержащихся в документах, предоставленных заказчиком, не проводилась, оценщик считает их достоверными, ответственность за достоверность этих сведений лежит на заказчике;
3. Объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на его стоимость, если иное не оговорено в отчете об оценке;
4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
5. В отчете об оценке использованы достоверные источники информации;
6. Объекта оценки будет использоваться совместно по прямому назначению;
7. Влияние внешней и внутренней социально-экономической ситуации и других ценообразующих факторов в обозримом будущем существенно не изменится;
8. Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемые объекты, оценка проводится исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений;
9. Документы, датированные после даты оценки используются Оценщиком в целях идентификации объекта оценки, документы, датированные после даты оценки содержат информацию, актуальную на дату оценки объекта.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 5. Сведения о заказчике

Наименование	ООО «СтройСервисПроект»
Место нахождения	300026, Тульская область, г. Тула, проспект Ленина, д. 127
ОГРН, дата присвоения	1087154018005, 28.12.2002г.
ИНН/КПП	ИНН 7128500225, КПП 710701001

Таблица 6. Сведения об исполнителе

Наименование	Частнопрактикующий оценщик Миронюк Ольга Игоревна
Место нахождения	301248, Тульская область, г. Щекино, ул. Революции, д. 10
ИНН	711800872760
Реквизиты:	Счет №40802810102500115030 RUB. Реквизиты банка: Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999, Город: Москва, Корр.счёт: 30101810845250000999
СНИЛС	062-732-562-55
Телефон	8(910) 555-79-69

Таблица 7. Сведения об оценщике

Миронюк Ольга Игоревна	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциации «Русское общество оценщиков» (Адрес: 105066, г. Москва, ул. 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, реестровый номер 0003), Регистрационный номер 004704 от 16.07.2008 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Диплом Тульского Государственного университета №БВС 0151133 от 30.06.1999 г., квалификация менеджер по специальности «Менеджмент»; ▪ Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ПП 717384 от 05.04.2007 г., квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ▪ свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московской финансово-промышленной академии (МФПА) от 2010 г. рег.№122, ▪ удостоверение о повышении квалификации 712400071171 ФГБОУ ВПО «Тульский государственный университет» от 22.11.2013г. рег. №3169.
Квалификационный аттестат	Направление: Оценка недвижимости Номер: 029389-1 Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров Дата выдачи: 10.09.2021, Действителен до: 10.09.2024
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Оценочная деятельность Миронюк Ольги Игоревны застрахована в АО «АльфаСтрахование». Полис обязательного страхования ответственности Оценщика – №5809R/776/00043/21 от 22.07.2021г., страховая сумма 3000 000,0 (три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса по 21.07.2022 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 13 лет

Таблица 8. Информация о привлекаемых специалистах

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Отсутствуют
---	-------------

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для оценки объекта оценки, заказчиком были предоставлены следующие документы и информация:

1. Выписка из ЕГРН от 27.09.2021 (копия)

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

- Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки:

Таблица 9.

Объект оценки	Имущественные права на объект оценки	Субъект права	Документ, подтверждающий право	Ограничения (обременения) права
Квартира, общей площадью 105,4 кв.м., этаж 1, расположенная по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 8, кв. 39	Право собственности	ООО «СтройСервисПроект» (ИНН 7128500225 ОГРН 1087154018005)	Выписка из ЕГРН от 27.09.2021г.	Не зарегистрированы

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.

Информация, предоставленная Заказчиком, подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной. У Оценщика нет оснований считать иначе. Перечень документов, предоставленных Заказчиком, приведен в п.11.1. настоящего отчета.

- **Балансовая стоимость объекта оценки**

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены Заказчиком, т.к. оценка проводится с целью постановки объекта оценки на баланс.

- **Физические свойства объекта оценки**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись на основании технических документов, предоставленных Заказчиком, и визуального осмотра по состоянию на 02.12.2021 г., и представлены в таблице ниже:

Таблица 10. Таблица 8.1. Характеристики объекта оценки - описание здания

Тип здания	Благоустроенный многоквартирный кирпичный дом
Год постройки здания	2014
Сведения о проведении капитального ремонта	на дату оценки отсутствуют
Число этажей	3
Состояние здания (субъективная оценка)	хорошее
Состояние фасада (субъективная оценка)	хорошее
Состояние подъезда (субъективная оценка)	хорошее
Справка о планах на снос и реконструкцию	В соответствии с открытыми данными Правительства Тульской области (https://www.opendata71.ru/opendata/7107071920-pazhdntto/table) дом, в котором располагается объект оценки, не входит в перечень аварийных жилых домов. Дом является новым
Сведения об отсутствии/наличии существенных дефектов	Существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования по результатам проведенного осмотра не выявлено.

конструктивных элементов и инженерного оборудования	
Дополнительная существенная информация	В соответствии со справкой о планах на снос и реконструкцию дом не подлежит сносу, не является ветхим или аварийным, не требует капитального ремонта.
Социальный состав жильцов (субъективная оценка)	Смешанный

Таблица 11. Характеристики объекта оценки — информация по квартире

Этаж/этажность	2/3
Количество квартир на этаже	3
Наличие протечек на потолке	отсутствуют
Количество жилых комнат	1
Общая площадь без учета летних помещений, кв.м	38,7
Количество санузлов	1 (совмещенный)
Наличие балкона/лоджии	балкон
Высота потолков, м	Примерно 2,70
Объект подключен к системам электроснабжения, холодному водоснабжению, канализации, газоснабжения	Инженерные коммуникации к квартире подведены.
Потребность в ремонте	Помещения объекта оценки без отделки
Тип отделки (субъективная оценка)	Помещения объекта оценки без отделки
Вид из окна	Во двор
Дополнительные улучшения (сведения)	Отсутствуют.
Разрешенное использование объекта оценки	Жилое помещение (квартира).
Текущее использование объекта оценки	Предполагается использовать как жилое помещение.
Соответствие планировки поэтажному плану	Квартира по техническим параметрам соответствует плану квартиры, представленному в Выписке из ЕГРН от 27.09.2021
Стоимость оформления перепланировки (приведения объекта оценки в соответствие с планом квартиры)	-

Таблица 12. Таблица 8.3. Описание основных конструктивных элементов объекта

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	Наружные стены (материал)	кирпичные
2	Перегородки (материал)	кирпичные
3	Перекрытие (материал)	Железобетонные плиты
4	Полы	
а	в жилых комнатах	отсутствуют
б	в кухне	отсутствуют
в	в санузле	отсутствуют
г	в других помещениях	отсутствуют
5	Проемы	
а	оконные	Пластиковые стеклопакеты
б	дверные	отсутствуют
6	Отделка стен	
а	в жилых комнатах	отсутствует
б	в кухне	отсутствует
в	в санузле	отсутствует
г	в других помещениях	отсутствует
7	Отделка потолков	
а	в жилых комнатах	отсутствует
б	в кухне	отсутствует
в	в санузле	отсутствует
г	в других помещениях	отсутствует
8	Вид отопления	Предусмотрено индивидуальное отопление. На дату оценки

		система отопления отсутствует.
9	Наличие:	
а	водоснабжения	подведено
б	электроснабжения	подведено
в	канализации	подведено
г	горячего водоснабжения	Отсутствует. Предусмотрено горячее водоснабжение от индивидуального котла.
д	ванн или душа	имеется
е	лоджий или/и балконов	балкон
ж	телефона	отсутствует
з	вентиляция	имеется
и	электроплита	отсутствует
к	лифта	отсутствует
л	мусоропровода	отсутствует
м	газоснабжения	подведено

6.2. Сведения об износе и устареваниях.

Техническое состояние здания, в котором расположен оцениваемый объект, оценивалось экспертным методом, в соответствии со шкалой, приведенной в таблице 13. Техническое состояние характеризуется как хорошее.

Таблица 13. Критерии физического износа здания экспертный метод¹

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Таблица 14. Характеристика состояния внутренней отделки жилых помещений.

Характеристика состояние отделки	Описание
Квартира требует полного ремонта (без отделки)	-
Удовлетворительная отделка (эконом)	самые «элементарные» и недорогие материалы
Хорошая отделка (стандарт)	«массовые» отделочные материалы в среднем ценовом сегменте
Улучшенная отделка (с элементами дизайна)	качественные и брендовые материалы, работы выполнялись профессионалами

Состояние внутренней отделки соответствует для оцениваемого помещения состоянию «Квартира требует полного ремонта (без отделки)».

Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

¹ http://www.infosait.ru/norma_doc/50/50432/index.htm

6.3. Сведения о текущем использовании.

По данным визуального осмотра и данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки не используется по назначению.

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

На размер рыночной стоимости объекта оценки, в значительной степени влияет его местоположение.

Подробное описание места расположения объекта оценки, выводы по местоположению и вариантам использования приведены в п. 6.5. «Описание района местоположения объекта оценки».

6.5. Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Ленинском районе Тульской области.

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

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.

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.

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

Площадь — 25 679 км².

Население — 1 499 1155 чел. (2021).

Образована — 26 сентября 1937 года.

Область расположена в центре Восточно-Европейской (Русской) равнины, занимая северо-восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м), в пределах степной и лесостепной зон. Протяженность территории области с севера на юг — 200 км, с запада на восток — 190 км.



Рисунок 1. Местоположение Тульской области на карте РФ

Административно-территориальное деление

Административно-территориальное деление Тульской области — система территориальных единиц, образованных с учётом исторических и иных местных традиций территории области, являющееся основой для осуществления функций государственного управления.

Согласно областному закону административно-территориальное устройство области составляют:

- 2 города областного подчинения (Тула и Донской),
- 23 района,

- города районного подчинения,
- посёлки городского типа,
- районы в городе,
- сельские населённые пункты,
- сельские округа (сельские администрации, сельские территории, волости).

При этом на территории области сформировано 165 муниципальных образований, в том числе:

- 7 городских округов,
- 19 муниципальных районов,
- 35 городских поселений,
- 112 сельских поселений.

Экономика

ВРП Тульской области составил в 2009 году 213,6 млрд рублей или 7,1 млрд \$.

В структуре ВРП региона на 2006 год (143,3 млрд руб.) выделяются:

обрабатывающие производства — 32,7 %

производство и распределение электроэнергии, газа, воды — 4,5 %

оптовая и розничная торговля, ремонт — 18,3 %

в сельском хозяйстве производится 7,6 % (8,8 % — 2005) в транспорте и связи — 7,9 % ВРП.

Промышленность

Структура промышленного производства на 2002 год:

химическая отрасль — 23 %,

машиностроение — 22 %,

пищевая промышленность — 21 %,

черная металлургия — 15 %,

электроэнергетика — 10 %.

Химическая и нефтехимическая

Производство минеральных удобрений

Новомосковская акционерная компания «Азот», которая входит в состав Минерально-химической компании «ЕвроХим»

Компания «Щекиноазот»

Бытовая химия Новомосковскбытхим — Procter & Gamble)

Производство синтетического каучука (Ефремов),

Производство резинотехнических изделий,

Производство синтетических смол и пластических масс (Узловая),

Производство синтетических красителей, химических волокон и нитей (Щёкино).

Машиностроение

Оборонное (КБП, Тульский оружейный завод), сельскохозяйственное (Тула, Плавск), инструментальное (Венёвский завод алмазного инструмента, Венёв), электроника (Донской и Богородицк), подъемно-транспортное, горно-шахтное и горно-рудное (Ясногорск, Тула), химическое и нефтехимическое, машиностроение для легкой и пищевой промышленности.

Пищевая промышленность

Наиболее яркий представитель — производитель знаменитых пряников — кондитерская фабрика «Ясная Поляна». Крупными представителями отрасли являются: Тульский комбинат хлебопродуктов (мука и комбикорма), Товарковский (Продимекс)

Металлургия

Производство черных металлов полного цикла (Тула), доменная (Суворов, Тула), порошковая и цветная металлургия (Тула).

Кроме того, представлены промышленность строительных материалов (ведётся строительство цементного завода мощностью 2 млн т/год в Новогуровском) и лёгкая (текстильная, швейная) промышленность.

Энергетика

Крупнейший объект — Черепетская ГРЭС в г. Суворов электрической мощностью в 1500 МВт, в 2006 году выработка составила 3,4 млрд кВт·ч электроэнергии, отпущено 200,4 тыс. Гкал тепловой энергии, принадлежит компании ОГК-3.

Кроме того, действуют: Щёкинская ГРЭС (400 МВт) и Новомосковская ГРЭС (261 МВт, 866 Гкал/час), Алексинская ТЭЦ (102 МВт, 215 Гкал/час), Первомайская ТЭЦ (105 МВт, 774 Гкал/час) и Ефремовская ТЭЦ (160 МВт, 720 Гкал/час). Все перечисленные станции принадлежат Тульскому филиалу Квадра.

Общие электрогенерирующие мощности в регионе — 2528 МВт, однако среднегодовая выработка около 6,5 млрд кВт·ч и составляет только половину потребности региона.

Топливная промышленность

Основана на запасах бурого угля, на 2002 год действовали 3 шахты («Подмосковная» и «Бельковская» в Венёвском, «Васильевская» в Киреевском районе) и 1 разрез «Кимовский». Добыча в 2001 году составила 1 млн тонн (в 1980-е показатель достигал 25 млн тонн в год), что покрывает потребность в исходных энергоресурсах на чуть более 10 %. На 2006 год действует программа ликвидации угольных выработок, в том числе шахты Бельковская и Кимовского разреза. В 2009 году была закрыта последняя угольная шахта Тульской области «Подмосковная».

Баланс котельно-печного топлива на 75 % — природный газ, на 23 % — уголь (2004).

Поставки энергоресурсов в 1999 году:

Природный газ — 7,2 млрд м³,

Каменный уголь — 973 тыс. т,

Нефтепродукты — 571 тыс. т,

Импорт электроэнергии — около 3 млрд кВт·ч.

Краткая характеристика Ленинского района

Ленинский район — административно-территориальная единица (район) в Тульской области России. До 2014 года на его территории существовало одноимённое муниципальное образование со статусом муниципального района, после упразднения которого оно было включено в состав муниципального образования город Тула со статусом городского округа.

Административный центр — сельский посёлок Ленинский (в 1949—2014 гг. — посёлок городского типа).

Район расположен в центре области вокруг города Тулы. Площадь 1351,21 км². Основные реки — Упа и её притоки Сежа, Тулица, Волоть, Непрейка, Шат, Ньюховка.

Район образован 21 августа 1939 года за счет разукрупнения Тульского района с центром в поселке Домман-Асфальтового завода, которому присвоено наименование Ленинский. В состав района вошло 30 сельсоветов и рабочий поселок Плеханово.

в 1963 году район был ликвидирован, посёлки Ленинский и Плеханово переданы в подчинение Зареченскому райсовету города Тулы.

В 1965 году Ленинский район был восстановлен, в него вошла также территория упраздненного Косогорского района.

В 2006 году району присвоен статус муниципального района.

В 2014 году муниципальный район вошёл в состав городского округа город Тула.

Как административно-территориальная единица области Ленинский район сохраняет свой статус.

В состав Ленинского муниципального района до 2015 года входили 10 муниципальных образований:

2 городских поселения:

рабочий посёлок Ленинский — с 2015 года включён в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула

рабочий посёлок Плеханово — с 2015 года включён в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула

и 8 сельских поселений:

- Ильинское — п. Ильинка — с 2015 года включено в состав новообразованного Центрального территориального округа муниципального образования город Тула

- Иншинское — п. Иншинский — с 2015 года включено в состав новообразованного Привокзального территориального округа муниципального образования город Тула
- Медвенское — п. Молодёжный — с 2015 года включено в состав новообразованного Пролетарского территориального округа муниципального образования город Тула
- Обидимское — п. Обидимо — с 2015 года включено в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула
- Рождественское — п. Рождественский — с 2015 года включено в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула
- Фёдоровское — с. Фёдоровка — с 2015 года включено в состав новообразованного Привокзального территориального округа муниципального образования город Тула
- Хрущевское — с. Хрущево — с 2015 года включено в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула
- Шатское — п. Шатск — с 2015 года включено в состав новообразованного Пролетарского территориального округа муниципального образования город Тула



Рисунок 2. Местоположение Ленинского района на карте Тульской области

Таблица 15. Характеристики объекта оценки – местоположение

Адрес	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 8, кв. 39
Кадастровый (или условный) номер	71:14:030601:2965
Преобладающая застройка микрорайона	Тип окружающей застройки характеризуется объектами жилого назначения. В ближайшем окружении находятся: индивидуальные жилые дома
Расстояние до ближайшей магистрали, км	0,15 км до ул. Володарского
Локальные особенности расположения: транспортная доступность	До ближайшей остановки транспорта «пос. Трудовой» по ул.Володарского примерно 200 м.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная: 2 маршрута.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Объекты социальной инфраструктуры находятся в удалении
Обеспеченность объектами коммерческой инфраструктуры (субъективная оценка)	Объекты коммерческой инфраструктуры находятся в удалении

Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Объекты промышленной инфраструктуры, влияющие на стоимость объекта оценки, не обнаружены.
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	автобусы
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	удовлетворительное
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная.
Качество обустройства двора	Двор ухоженный: зеленые насаждения, тротуар, освещение.
Организация стоянки личного автотранспорта	Стихийная парковка на прилегающей территории.

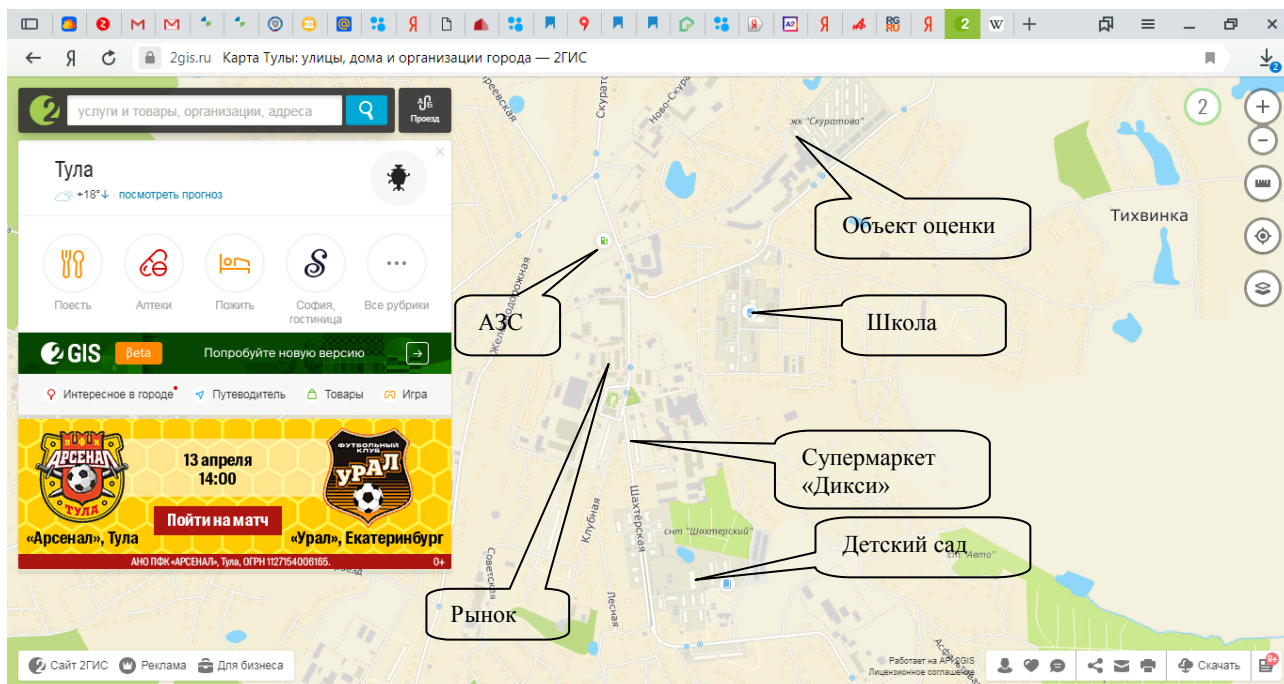


Рисунок 3. Карта местоположения объекта оценки

Раздел составлен с использованием следующих источников:

Информация с сайтов

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

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_\(Тульская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_(Тульская_область))

7. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Учитывая тот факт, что эксплуатация оцениваемого объекта определяется его существующими техническими характеристиками, а изменение их назначения нецелесообразно, наиболее эффективное использование объекта оценки возможно только при его существующем назначении, следовательно, стоимость объекта оценки будет определена исходя из его фактического, существующего использования. Оцениваемый объект был спроектирован и построен как помещение, составляющее часть здания, предназначенного для жилых целей.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является сохранение существующего (квартира в многоквартирном жилом доме).

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

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объема продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов продаж.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Основные экономические показатели России

№		2020 г.		Янв-июнь 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1 янв-сент

		2020г.	Янв-сент 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+4,7
5.	Производство сельского хозяйства	+1,5	-4,3
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+6,0
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+29,7
9.	- нежилых помещений	-5,5	+18,1
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+36,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,4
13.	трубопроводного	-8,0	+7,2
14.	автомобильного	-1,4	+4,9
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+8,4
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+18,8
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+27,4
18.	Внешнеторговый оборот (январь-август 2021, млрд долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+37,8
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+44,0
20.	импорт товаров	-5,8	+29,2
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,2
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,0
24.	Ключевая ставка с 25.10.2021г., %	+4,25	+7,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7	+8,1

(в текущих ценах)

		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021 г.	-29,6	+2,7р
27.	Кредиторская задолженность на 01.09	+2,4	+23,1
28.	просроченная		5,9 % от кредиторской задолжк
29.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.09	+0,3	+25,1
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.09	+9,2	+3,2
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09	+4,5	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.09	+4,9	+24,0
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+27,8
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u>	8,7%	7,73%- повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль		
	- доходы	+1,8	+26,8
	- расходы	+13,2	-2,6
	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	2361,9
39.	<u>Международные резервы</u> , на 22.10.21г. 621,6 млрд. долл. США	+15,4	+5,8
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.10.21г. 191,02 млрд долл.США	13,5	+10,8
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.10.21г. 58,6 млрд.долл.США		+16,5

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных

запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

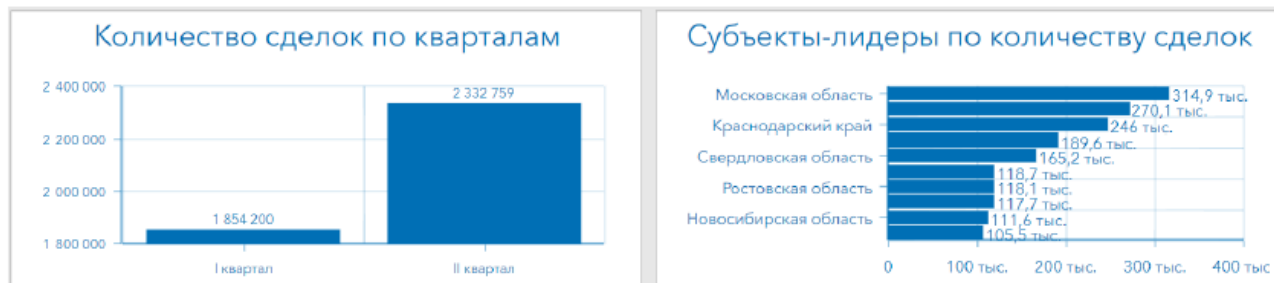
Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер

поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в

течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источник <https://statistika.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

Оценщиком не выявлено влияние социально-экономической и политической обстановки на рынок оцениваемого объекта.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В результате осмотра объекта оценки, а так же исследования правоустанавливающей и технической документации объекта оценки, установлено, что объект оценки фактически находится в г. Туле Тульской области и представляет собой квартиру в многоквартирном жилом доме. Согласно результатам анализа НЭИ объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости (квартира в многоквартирном жилом доме).

8.3. Анализ фактических данных о ценах предложений, выявленных в сегменте объекта оценки

Оцениваемый объект представляет собой квартиру, расположенную в на окраине г. Тулы (пос. Скуратово). Оценщик провел анализ предложений на данном рынке на дату оценки.

Для проведения анализа рынка жилой недвижимости, а именно квартир, расположенных в непосредственной близости к оцениваемому объекту, Оценщик использовал в качестве источника информации сайтов бесплатных объявлений по продаже жилой недвижимости.

Найденные предложения продажи квартир по состоянию на дату оценки представлены в таблице 16.

Таблица 16. Предложения по продаже квартир в месте расположения объекта оценки на дату оценки

№ п/п	Адрес	Площадь общая, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Количество комнат	Материал стен	Этаж/этажность	Балкон/лоджия	Тип санузла	Тип отделки	Источник информации
1	Тульская область, муниципальное образование Тула, д. Варваровка, 1Ак8	105	5 500 000	52 381	3	кирпичные	3/3	балкон	раздельный	бюджетный	https://www.avito.ru/tula/kvartiry/3-k_kvartira_105m_33et_2204458837
2	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/2	80,6	4 790 000	59 429	2	кирпичные	1/3	балкон	совмещенный	бюджетный	https://www.avito.ru/tula/kvartiry/2-k_kvartira_806_m_13et_2261802248
3	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/2	57	3 990 000	70 000	2	кирпичные	3/3	балкон	совмещенный	современный	https://tula.cian.ru/sale/flat/265263266/
4	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/10	34	2 750 000	80 882	1	кирпичные	2/3	балкон	совмещенный	современный	https://www.esntula.ru/predlozhenija/kvartiry-i-komnaty/1-komnatnye/19333/
5	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/15	38,6	2 400 000	62 176	1	кирпичные	1/3	балкон	совмещенный	бюджетный	https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_386m_13et_2201100598
6	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/15	38,7	2 450 000	63 307	1	кирпичные	2/3	балкон	совмещенный	бюджетный	https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_387_m_23et_2196926599
7	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/10	42	3 100 000	73 810	1	кирпичные	1/3	балкон	совмещенный	современный	https://tula.cian.ru/sale/flat/254168664/
8	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/16	38,3	2 800 000	73 107	1	кирпичные	2/3	балкон	совмещенный	современный	https://tula.etagi.com/realty/6389126/
9	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского, 24А/10	35	2 450 000	70 000	1	кирпичные	2/3	балкон	совмещенный	современный	https://tula.etagi.com/realty/5569918/
10	Тульская область, г.Тула, ул. Володарского 24А/12	33,4	2 280 000	68 263	1	кирпичные	1/3	балкон	совмещенный	современный	https://tulanedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-11084/
	Минимальная стоимость, руб./кв.м.			52 381							
	Максимальная стоимость, руб./кв.м.			80 882							
	Средняя стоимость, руб./кв.м.			68 997							

На основании данных, приведенных в таблице 16 можно сделать вывод о том, что средняя цена предложения на е квартиры в районе расположения объекта оценки составляет 68 997 руб./кв.м. При этом цены предложения варьируются от 52 381 руб./кв.м. до 80 882 руб./кв.м.

8.4. Анализ факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта

На основе проведенного анализа рынка и консультаций со специалистами крупных риелторских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)710-710, АН "Мегаполис", т. +7 (919) 070-00-07, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872) 38-40-98, АН "Ваш дом", т. (4872)730-777, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-48-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 36-75-45 и др.), а также с учетом материалов Справочника были выявлены основные ценообразующие факторы для жилой недвижимости:

1. Местоположение
2. Тип (планировка) квартиры
3. Общая площадь (фактор масштаба)
4. Этаж
5. Материал стен
6. Состояние отделки
7. Наличие огражденной придомовой территории (с ограниченным доступом)
8. Видовые характеристики квартиры
9. Наличие балкона/лоджии
10. Тип санузла

На основе сравнения влияния ценообразующих факторов на объект оценки и его аналоги были выявлены различия, которые должны быть учтены при расчете средневзвешенной стоимости единицы сравнения объекта. Учет этих различий производится путем применения корректировок к первоначальным ценам аналогов.

Проанализированная информация о рынке недвижимости Тульской области по состоянию на 2018 год в силу своей недостаточности, не позволяет формализовано рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов.

В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочнике: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры. Под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г. (далее – Справочник).

В Справочнике выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на уторгование») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов) должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в статье, за исключением «поправки на состояние отделки» и «тип сдаваемой недвижимости» определены отношением стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 17. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента.

Объект оценки	Аналог	Значение корректировки k_i
Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	P_i
Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов)	Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов)	$1 / P_i$

P_i – поправочный коэффициент по Справочнике для i -го ценообразующего фактора.

Следует также отметить, что оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешность, обычно используется понижающая

процентная корректировка. Так значения корректировок на торг были определены с помощью данных Справочника и представлены ниже в виде таблицы.

Таблица 18. Значения скидки на торг (неактивный рынок). Коллективное мнение оценщиков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,9%	6,4%	13,5%
2. Массовое жилье советской постройки	8,8%	5,6%	12,0%
3. Массовое современное жилье	7,6%	4,8%	10,4%
4. Жилье повышенной комфортности	9,3%	5,7%	13,0%

Одним из важнейших факторов определяющей стоимость продажи объекта жилой недвижимости является расположение на определенном этаже здания. В случае отсутствия специфики местоположения дома (дефицит коммерческой недвижимости, видовые характеристики и т.п.) ликвидность крайних этажей в силу ряда причин, безусловно, ниже, чем средних этажей.

Для учета ценообразующего фактора «этаж расположения объекта» в расчете стоимости объекта используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов. В расчете использованы значения корректировки на этаж, приведенные в Справочнике.

Таблица 19. Значения корректировки, учитывающей расположение этаж

Наименование коэф ффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Характеристикой, непосредственно влияющей на определение стоимости многоэтажного жилого объекта, является материал несущих стен дома. Для многоэтажных жилых домов были рассчитаны корректирующие коэффициенты на материал стен. При этом были рассмотрены следующие категории несущих конструкций и стен:

«Монолит» - жилые здания, несущие стены в которых выполнены по монолитной технологии.

«Кирпич» - жилые дома с несущими стенами из кирпичей или керамических и силикатных блоков.

«Панель» - жилые здания с несущими стенами из железобетонных панелей или с несущим каркасом из железобетонных элементов с навешанными железобетонными панелями.

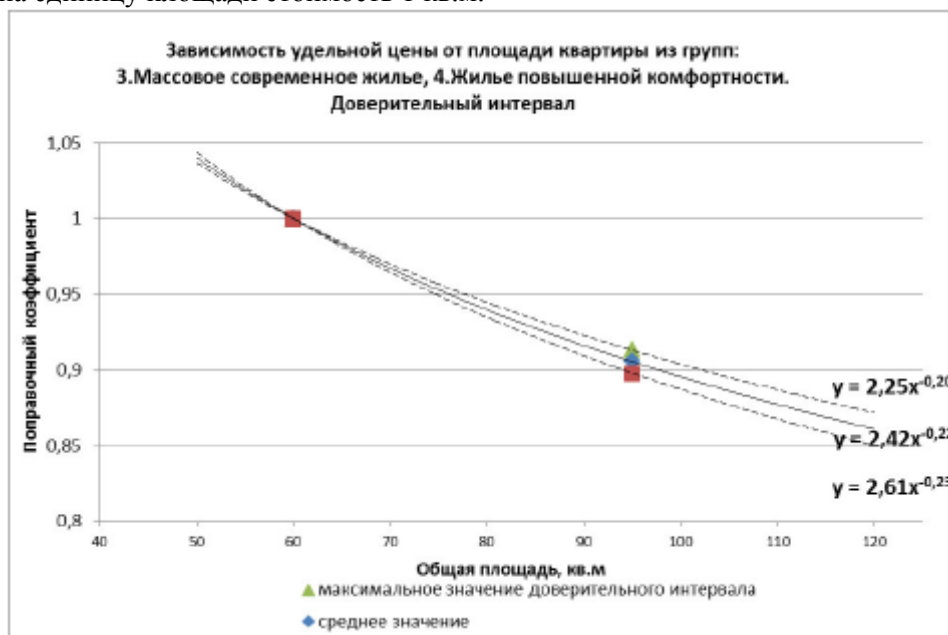
Для учета ценообразующего фактора «материал стен» были использованы данные, приведенные в Справочнике

Таблица 20. Значения корректировки, учитывающей материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Для учета ценообразующего фактора «общая площадь» были использованы данные, приведенные в Справочнике.

При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в перерасчете на единицу площади стоимость 1 кв.м.



Наиболее точно эту зависимость описывает уравнение:

$$Y = 2,42 * X^{-0,22} \quad (8.1)$$

где **X** - площадь.

Таким образом, итоговая формула для расчета поправки на различия в площади будет выглядеть следующим образом:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,22} \quad (8.2)$$

где:

K s – корректировка на площадь;

S o – площадь объекта оценки,

S a – площадь аналога.

Для учета ценообразующего фактора «количество комнат» были использованы данные, приведенные в Справочнике.

Таблица 21. Значения корректировки, учитывающей количество комнат

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9

Безусловным фактором, влияющим на стоимость жилого объекта, является тип отделки. Различают следующие типы отделки жилых помещений.

Тип отделки	Характеристика
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 устанавливаются 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 квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, газобетонные 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 квартиры 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 квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир 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 квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Таблица 22. Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв.м.

Тип отделки	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Наличие балкона или лоджии в квартире представляется значимым для потребителя и, соответственно, влияет на стоимость объекта жилой недвижимости.

Для учета ценообразующего фактора «наличие балкона/лоджии» в расчете стоимости объекта используются данные Справочника.

Таблица 23. Значения корректировки, учитывающей наличие балкона/лоджии

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Для учета ценообразующего фактора «тип санузла» в расчете стоимости объекта используются данные Справочника.

Таблица 24. Значения корректировки, учитывающей тип санузла

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с отдельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	0,98	0,97	1,00

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Таблица 25. Поправки на наличие/отсутствие бытовой техники и мебели

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,04	1,03

Источник: Сборник Статриэльт «Корректировки жилых зданий и помещений по состоянию на 01.04.2021г.» <https://statrielt.ru>.

8.5. Выводы о состоянии рынка объекта оценки на дату оценки

Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости (*квартира в многоквартирном жилом доме*). Основными ценообразующими факторами данной недвижимости являются:

- этаж расположения квартиры
- наличие балкона/лоджии
- материал стен дома (кирпич, монолит, панель)
- состояние и класс отделки квартиры
- год постройки жилого дома
- местоположение
- и т.д.

Предложения о продаже квартир на рынке жилой недвижимости г. Тулы Тульской области на дату оценки, имеются.

С учетом результатов анализа рынка в качестве аналогов были отобраны квартиры, отвечающие следующим критериям:

- квартиры расположены в непосредственной близости от объекта оценки;
- квартиры расположены на разных этажах;
- квартиры на вторичном рынке;
- квартиры в идентичных по материалу стен домах;

Средняя цена предложения на е квартиры в районе расположения объекта оценки составляет 68 997 руб./кв.м. При этом цены предложения варьируются от 52 381 руб./кв.м. до 80 882 руб./кв.м.

9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов к оценке

9.1. Содержание и объем работ, осуществленных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, Заказчике оценки.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (Ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить

проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п. 25 ФСО №1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, оставленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО №3).

Таблица 26.

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику отчета об оценке	Проведено

9.2. Используемая терминология и процесс оценки

В данном разделе приведены те определения, которые связаны с процедурой проведения оценки и используются как организациями-оценщиками, так и потребителями услуг по оценке, а также органами государственного регулирования.

Понятие "**Рыночная стоимость**", используемое в настоящем отчете, определяется как:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении, сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме".²

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

² Федеральный Закон об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., ст.3.

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.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату 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.

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Утилизационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, равная рыночной

Недвижимость – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (Ст.130 ГК РФ).

Здание – это постройка (пассивная часть основных фондов, недвижимость), назначением которой является создание благоприятных условий для жилья, труда, коммунально-бытового и социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей и работы технологического оборудования.

Земля: Ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, предпринимательская деятельность).

Сервитут: Право собственника, владельца, пользователя земельного участка на ограниченное пользование земельным участком, находящимся в собственности (владении, пользовании) другого лица, устанавливаемое на основании оформленного соглашения между сторонами или решения суда.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

9.3. Методология оценки рыночной стоимости

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного Отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в Отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости выражается в виде диапазона величины).

В соответствии с Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года, при определении рыночной стоимости используются следующие подходы:

1. доходный;
2. затратный;
3. сравнительный.

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

В результате, применение этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из них и установить окончательную стоимость объекта оценки.

9.4.. Описание применения 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 (п.7 ФСО №1).

Несмотря на большое разнообразие объектов собственности по их местоположению, вариантам использования, возрасту, пригодности для определенной деятельности и другим параметрам, основные подходы остаются неизменными.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

Согласно п. 13 ФСО № 1 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.

Сравнительный подход, на основе которого существуют два метода оценки стоимости объекта оценки:

- Метод прямого сравнения продаж, при его применении с аналогом, который подбирается для оценки объекта оценки, выполняются корректирования цены продажи объекта сравнения по определенным элементам сравнения (права стоимости, условия финансирования, условия продажи, состояния рынка, физические характеристики),

- Метод статистического моделирования стоимости. Он применяется в случае невозможности применения метода прямого сравнения продаж для оценки стоимости объекта оценки.

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 (п.18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При использовании затратного подхода стоимость объекта определяется издержками на его создание, приобретение, пуск в эксплуатацию, изменение и утилизацию, с учетом всех видов износа. Данный подход основывается на изучении возможностей инвестора по воссозданию оцениваемых активов и предполагает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение нового самолета.

Экспертная оценка стоимости оцениваемого объекта оценки затратным подходом может проводиться следующими методами:

- Сравнение с отпускными ценами (ценами предложения) предприятия – изготовителя,
- Количественного анализа (калькуляции затрат),
- Анализа и индексации имеющихся калькуляций,
- Расчета по укрупненным нормативам.

9.5. Обоснование отказа от применения подходов к оценке

Согласно ФСО №1 п. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

1. Сравнительный подход применяется, 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 (п.13 ФСО №1).

При оценке рыночной стоимости, наилучший, в смысле точности оценки, результат дает сравнительный подход. Данный подход отображает сложившиеся рыночные тенденции на дату оценки. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

При анализе рынка купли-продажи жилых помещений г. Новомосковска выявлены предложения по продаже объектов, аналогичных оцениваемому помещению, что позволяет применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж.

Представленная на рынке информация о ценах на сопоставимые объекты позволяет применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

2. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Также затратный подход включает в себя такую процедуру как определение стоимости земельного участка, которая в конечном итоге прибавляется к стоимости улучшений земельного участка.

Согласно п. 24а ФСО 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Оцениваемый объект является встроенным помещением. Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки, не выделена в натуре и не определены права на нее. Выделение такой доли в силу отсутствия установленных нормативов не представляется возможным.

На данном этапе у Оценщика нет возможности определить, какова будет площадь земельного участка, приходящаяся непосредственно на объект.

Поэтому в рамках затратного подхода ни один из методов оценщиком использован не будет.

3. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 15 ФСО №1).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При использовании данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать доход, который выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки, например, можно сделать допущение, что он приобретает не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, оценщик счёл целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете применяется сравнительный подход.

9.6. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная развитость рынка недвижимости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости, аналогичной полезности.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом Оценщики оперируют следующими терминами:

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./кв.м., руб./гостиничный номер, руб./машиноместо и т.д.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Анализ сопоставимых объектов и проведение корректировок цены их продаж.

Для применения подхода сопоставимых продаж, Оценщики провели исследование рынка, с тем, чтобы найти недавно осуществленные продажи/предложения аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

Изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект - аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
- На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Учитывая общность таких характеристик как местонахождение, назначение, материал конструктивных элементов, настоящее использование, считаем возможным применить стоимость одного квадратного метра по найденным аналогам для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. В оценочной практике принято выделять ряд основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. При сравнении объектов все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Поправка на торг
- Площадь
- Этаж расположения квартиры
- Тип дома
- Местоположение
- Состояние и класс отделки квартиры
- Наличие балкона/лоджии
- Дополнительные системы безопасности

Стоимость оцениваемого объекта методом сравнения продаж рассчитывается согласно формуле:

$$PC = S \text{ стр} \times C_{\text{расч.}}, \quad (9.1)$$

где:

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости;

S стр - площадь оцениваемого объекта по внутреннему обмеру;

C расч. - расчетная стоимость 1 кв.м по сравнительному анализу.

В качестве фактического материала для отбора аналогов использовались сведения по продаже квартир в Новомосковске на дату оценки. Единицей сравнения была определена **стоимость 1 кв.м в рублях**.

Данные об аналогах и расчеты представлены в таблице:

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Описание аналога	1-комнатная квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 38,7 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка, строение 1а, корп11, кв 8	1-комнатная квартира в 3-этажном кирпичном доме. Площадь: общая 38,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.2а/15 - ЖК "Скуратово")	1-комнатная квартира в 3-этажном кирпичном доме. Площадь: общая 38,7 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.24А/15 - ЖК "Скуратово")	1-комнатная квартира в 3-этажном кирпичном доме. Площадь: общая 33 кв.м. Этаж: 1. Адрес (местоположение): Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.24А/12 - ЖК "Скуратово")	1-комнатная квартира в 3-этажном кирпичном доме. Площадь: общая 35 кв.м. Этаж: 2. Адрес (местоположение): Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.24А/10 - ЖК "Скуратово")
Цена предложения, руб.	-	2 400 000,00	2 450 000,00	2 280 000,00	2 450 000,00
Площадь, кв.м	38,7	38,6	38,7	33,4	35,0
Цена за 1 кв.м, руб.		62 176,17	63 307,49	68 263,47	70 000,00
Дата публикации/обновлено		30.11.2021	30.11.2021	31.10.2021	24.11.2021
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_386m_13et_2201100598	https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_387m_23et_2196926599	https://tula-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-11084/	https://tula.etagi.com/realty/5569918/
Контактная информация		ТАнедвижимость Агентство Татьяна 8-910-580-42-73	Агентство недвижимости ЭТАЖИ - ТУЛА Александр 8-910-551-43-87	-	Агентство недвижимости ЭТАЖИ - ТУЛА 8-4872-700-507
Поправка на торг, %		-10,40%	-10,40%	-10,40%	-10,40%
Поправка на торг, руб.		-249 600,00	-254 800,00	-237 120,00	-254 800,00
Скорректированная цена, руб.		2 150 400,00	2 195 200,00	2 042 880,00	2 195 200,00
Цена за 1 кв.м	-	55 709,84	56 723,51	61 164,07	62 720,00
Площадь, кв.м	38,7	38,6	38,7	33,4	35,0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,97	0,98
Скорректированная цена, руб.		55 709,84	56 723,51	59 329,15	61 465,60
Этаж расположения квартиры/этажность	2/3	1/3	2/3	1/3	2/3
Коэффициент по Справочнику	1	0,94	1	0,94	1
Корректирующий коэффициент		1,06	1,00	1,06	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		59 052,44	56 723,51	62 888,90	61 465,60
Количество комнат	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коэффициент по Справочнику	1	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		59 052,44	56 723,51	62 888,90	61 465,60
Материал стен жилого дома	кирпичный	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		59 052,44	56 723,51	62 888,90	61 465,60
Местоположение	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка, строение 1а, корп 11, кв 8	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.24А/15 - ЖК "Скуратово")	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.24А/15 - ЖК "Скуратово")	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.24А/12 - ЖК "Скуратово")	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка (п.Скуратово, ул. Володарского, д.24А/10 - ЖК "Скуратово")
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		59 052,44	56 723,51	62 888,90	61 465,60
Наличие балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		59 052,44	56 723,51	62 888,90	61 465,60
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Коэффициент по Справочнику	1	1	1	1	1
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		59 052,44	56 723,51	62 888,90	61 465,60
Наличие мебели и бытовой техники	нет	нет	есть	нет	есть
Корректирующий коэффициент		1,000	0,960	1,000	0,960
Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.		59 052,44	54 454,57	62 888,90	59 006,98
Тип отделки	без отделки	бюджетный	бюджетный	современный	современный
Стоимость проведения ремонта, руб./кв.м.	0	5656	5656	9238	9238
Поправка на тип отделки,		-5656,00	-5656,00	-9238,00	-9238,00

Показатель	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
руб./кв.м.					
Скорректированная цена, руб. за 1 кв.м		53 396,44	48 798,57	53 650,90	49 768,98
Общая валовая коррекция, с учетом поправки на торг		15 464,91	14 508,92	21 732,07	20 231,02
В % от цены продажи		25%	23%	32%	29%
Коэффициент значимости аналога		21,50%	20,17%	30,21%	28,12%
Весовой коэффициент аналога		28,23%	30,09%	20,09%	21,58%
Отклонение от среднего значения, %		-4	5	-4	3
Среднее значение цены, руб. за 1 кв.м	51 276,00				
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	1 984 381,20				

Итоговое значение стоимости 1 кв.м объекта оценки определено на основании результатов, полученных по каждому из аналогов, с учетом коэффициентов значимости по формуле:

$$C_{\text{ср}} = \sum_m^n (C_{\text{Сант}} * B_{\text{Кан}}), \quad (9.2)$$

где:

$C_{\text{ср}}$ – стоимость единицы сравнения;

$C_{\text{Сант}}$ – скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;

$B_{\text{Кан}}$ – весовой коэффициент аналога.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитываем весовой коэффициент стоимости единицы сравнения ($B_{\text{Кан}}$) каждого из аналогов, выражающего обратно пропорциональную зависимость между коэффициентом значимости и размером общей валовой корректировки.

$$B_{\text{Кант}} = \frac{1/K_{\text{Зант}}}{\sum (1/K_{\text{Зант}} + \dots + 1/K_{\text{Занп}})}, \quad K_{\text{Зант}} = \frac{OB_{\text{Кант}}}{\sum (OB_{\text{Кант}} + \dots + OB_{\text{Канп}})}, \quad (9.3)$$

где:

$K_{\text{Зант}}$ – коэффициент значимости аналога m ;

$OB_{\text{Кант}}$ – общая валовая коррекция аналога m ;

n – число аналогов.

Рассчитанная средневзвешенная величина стоимости единицы сравнения позволяет сделать вывод о стоимости объекта оценки.

Для определения однородности совокупности цен аналогов определяется коэффициент вариации по методике доктора математических наук Д. Сепетлиева по формуле:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%, \quad (9.4)$$

где:

V_{σ} – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

\bar{x} – среднеарифметическое значение стоимостей аналогов.

Значения σ и \bar{x} рассчитываются по формулам:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}, \quad (9.5)$$

где:

x_i – стоимость i -го аналога;

n – количество аналогов;

k_n – коэффициент, зависящий от объема выборки

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i, \quad (9.6)$$

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности³:

– < 17% – абсолютно однородная;

– 17–33% – достаточно однородная;

– 35–40% – недостаточно однородная;

– 40–60% – это говорит о большой колеблемости совокупности.

³ http://abc.vvsu.ru/Books/statistika_up/page0010.asp

Коэффициент вариации данной выборки не должен превышать 33%. Это означает, что подобранная выборка цен на аналоги является однородной по своим значениям и полученные результаты можно применять для определения стоимости.

В случае, если коэффициент вариации более 33%, необходимо уточнять корректировки, либо подбирать другие аналоги.

С помощью инструмента «Статистические функции» пакета анализа данных Microsoft Office Excel были получены статистические показатели.

Таблица 28. Проверка результата на точность

Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб.	51 403,72
Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб.	48 798,57
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб.	53 650,90
Количество объектов в выборке	4
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	2 481,93
Отношение S_x/X (где X – среднее значение ряда)	5%

Вывод: Результат удовлетворяет критерию точности, т.к. коэффициент вариации составляет менее 33%.

Обоснование размера корректирующих поправок

Корректировка на право собственности

В силу того, что и для оцениваемых объектов, и для представленных объектов-аналогов передаваемым правом является право собственности на недвижимость, корректировка на право собственности равна нулю.

Корректировка на условия финансирования

Такие характеристики, как условия финансирования и оплаты носят равнозначный характер. Таким образом, корректировки на данный параметр не вводились.

Корректировка на время продажи

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты – аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на шесть месяцев и более.

Корректирование по данному параметру не требуется.

Корректировка на условия продажи

Так как указанные в открытых источниках (газеты, журналы, сайты) величины цен аналогов отражают не фактическую цену сделки купли-продажи, а только цену предложения, необходимо указанные цены предложения скорректировать в меньшую сторону, в виду того, что цена сделки при текущем состоянии рынка недвижимости отличается от цены предложения в меньшую сторону. Величина скидок для каждой группы объектов определялась экспертным путем. Величина корректировки определена на основании таблицы 18 настоящего отчета и составила «-10,4%» (массовое современное жилье).

Корректировка на площадь

Для расчета поправки на различия в площади применена следующая формула:

$$K_s = (S_o / S_a)^{-0,22}$$

где:

K s – корректировка на площадь;

S o – площадь объекта оценки,

S a – площадь аналога.

Корректировка на количество комнат

Величина корректировки определена в соответствии с таблицей 21.

Корректировка на этаж

Величина корректировки определена в соответствии с таблицей 19.

Корректировки на материал стен (тип дома)

Величина корректировки определена в соответствии с таблицей 20.

Корректировка на местоположение

В случае если к анализу принимались жилые квартиры, расположенные в том же районе города, что и объект оценки, поправка на местоположение в расчет не принималась. В противном случае, рассматриваются экономические характеристики месторасположения объекта-аналога (такие как близость к магистрали, остановкам общественного транспорта, коммерческому и культурному центру). Объекты-аналоги и объект оценки расположены в одном жилом комплексе «Скуратово». Корректировка не применялась.

Корректировки на наличие/отсутствие балкона (лоджии)

Величина корректировки определена в соответствии с таблицей 23.

Корректировки на тип санузла

Величина корректировки определена в соответствии с таблицей 24.

Корректировки наличие мебели и бытовой техники

Величина корректировки определена в соответствии с таблицей 25 и применена к аналогам №2 и №4 в размере «0,96» (1/1,04).

Корректировка на тип отделки

Величина корректировки определена в соответствии с таблицей 22. Помещения объекта оценки находятся без отделки, в то время как отделку аналогов можно охарактеризовать как «современная» и «бюджетная». Данные для Справочника были собраны в 4 квартале 2017г. С этой даты до даты оценки произошли инфляционные изменения.

Инфляция за данный период составила для строительных материалов 48%, а для ремонтных работ 20%.

Индексация затрат на дату оценки проведена с использованием данных Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС).⁴

Таблица 29. Расчет индексов пересчета к датам оценки

Материалы строительные, кроме сборных железобетонных конструкций и деталей

Период	Индексы цен по отношению к предыдущему периоду, %	Индексы цен нарастающим итогом
Декабрь 2017		1
Декабрь 2018 к декабрю предыдущего года	106,2	1,06
Декабрь 2019 к декабрю предыдущего года	104,35	1,11
Декабрь 2020 к декабрю предыдущего года	105,71	1,17
Октябрь 2021 к декабрю предыдущего года	126,64	1,48

Ремонт жилищ

Период	Индексы цен по отношению к предыдущему периоду, %	Индексы цен нарастающим итогом
Декабрь 2017		1
Декабрь 2018 к декабрю предыдущего года	102,7	1,03
Декабрь 2019 к декабрю предыдущего года	101,84	1,05
Декабрь 2020 к декабрю предыдущего года	103,56	1,08
Октябрь 2021 к декабрю предыдущего года	111,19	1,20

⁴ <https://www.fedstat.ru/>

Таким образом, Инфляция за период с даты информации, опубликованной в Справочнике до даты оценки составила для строительных материалов 48%, а для ремонтных работ 20%.

Следовательно, таблица 22 будет выглядеть следующим образом:

Тип отделки	Стоимость работ, руб./кв.м.	Стоимость материалов, руб./кв.м.	Стоимость ремонта (работа + материалы), руб./кв.м.
Бюджетный	3511	2145	5656
Современный	5735	3503	9238

В помещениях объекта оценки предусмотрено индивидуальное отопление. На дату оценки отопление отсутствует. Для установки системы отопления необходимо приобретение двухконтурного котла (на отопление и горячую воду), установка и подключение которого производится только специализированной организацией, а также установка радиаторов отопления. Стоимость установки системы отопления «под ключ» для объекта оценки составит 6610 руб. (<http://отопление71.pf/calculator/>)

Таблица 30. Результат расчета стоимости объекта оценки с учетом затрат на установку системы отопления

Показатель	Значение
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	1 984 381,20
Работы по установке системы отопления, руб.	66 100,00
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, с учетом затрат на установку системы отопления, руб.	1 918 281,20

10.Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости

Согласование результатов оценки — определение итоговой величины стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта, присваивается определенная весовая доля.

В результате проведения оценки тремя подходами получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

Таблица 31. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Результаты оценки рыночной стоимости, руб. (НДС не облагается согласно ФЗ от 20.08.2004 г. №109-ФЗ)		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Квартира, общей площадью 38,7 кв.м., этаж 2, расположенной по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 11, кв. 8	не применялся	1 918 281,20	не применялся

Поскольку в своих расчётах Оценщик обоснованно отказался от применения затратного и доходного подходов, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица 32. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается согласно ФЗ от 20.08.2004 г. №109-ФЗ)
Квартира, общей площадью 38,7 кв.м., этаж 2, расположенной по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д. Варваровка, строение 1а, корп. 11, кв. 8	1 918 000,00

Суждение о возможных границах интервала стоимости не приводится в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик

Дата составления отчета



О.И.Миронюк

03.12.2021 г.

11.Использованная информация при проведении оценки объекта оценки

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

1. Выписка из ЕГРН от 27.09.2021 (копия)

11.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Нормативные материалы

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Федеральный Закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
- Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)

Методические материалы

- «Оценка бизнеса», под редакцией проф. А.Г. Грязновой, «Финансы и статистика», 1999 г.;
- «Руководство по оценке стоимости бизнеса», Фишмен Джей, Пратт Шэннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. – М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000 г.
- Валдайцев С.В., «Оценка бизнеса: управление стоимостью предприятия», -М.: «Юнити-Дина», 2002 г.;
- Дамодаран А, «Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов», Издательство: Альпина Бизнес Букс, 2006 г.;
- Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Мирзажанов С.К., «Оценка бизнеса: полное практическое руководство», -М.: Эксмо, 2008г.;
- Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков;
- Коупленд Т., «Стоимость компаний: оценка и управление», «Олимп-бизнес», 2000г.;
- Рутгайзер В.М., «Оценка стоимости бизнеса», М.: Маросейка, 2007г.;
- Битюцких В.Т., «Мифы финансового анализа и управление стоимостью компании», -М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2007г.;
- Рош, Дж, «Стоимость компании: от желаемого к действительному», -Минск: Гревцов Паблишер, 2008г.;
- Фрэнк Ч. Эванс, Дэвид М. Бишоп, «Оценка компаний при слияниях и поглощениях», - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007г.;
- Шеннон П.Пратт, «Оценка бизнеса. Скидки и премии», -М.: ЗАО «Квинто-Менеджмент», 2005г.;
- Царев В.В., Кантарович А.А., «Оценка стоимости бизнеса», -М.: Юнити-Дана, 2007г.;
- Савицкая Г.В., «Анализ хозяйственной деятельности предприятия», М.: ИНФРА-М, 2005г.;
- Козырь Ю.В., «Стоимость компании: оценка и управленческие решения», М.: Издательство «Альфа-Пресс», 2009г.;
- Чиркова Е.В., «Как оценить бизнес по аналогии: Методическое пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов про оценке бизнеса и ценных бумаг», М.: Альпина Бизнес Букс, 2005г.;
- Фельдман А.Б., «Оценка дебиторской и кредиторской задолженностей», Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации, Москва, 2006г.;
- Прочие источники информации указанные в Отчете.

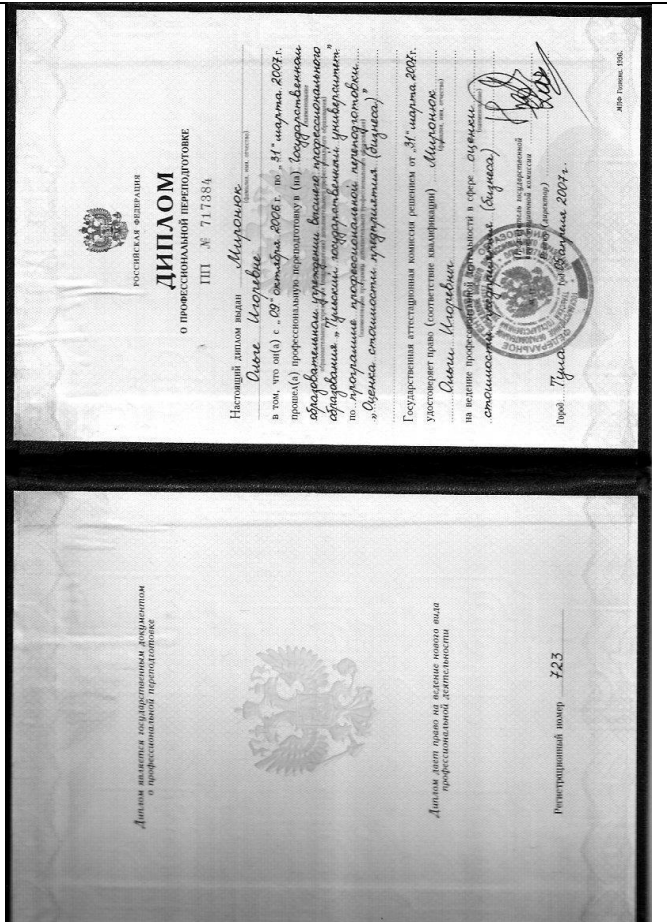
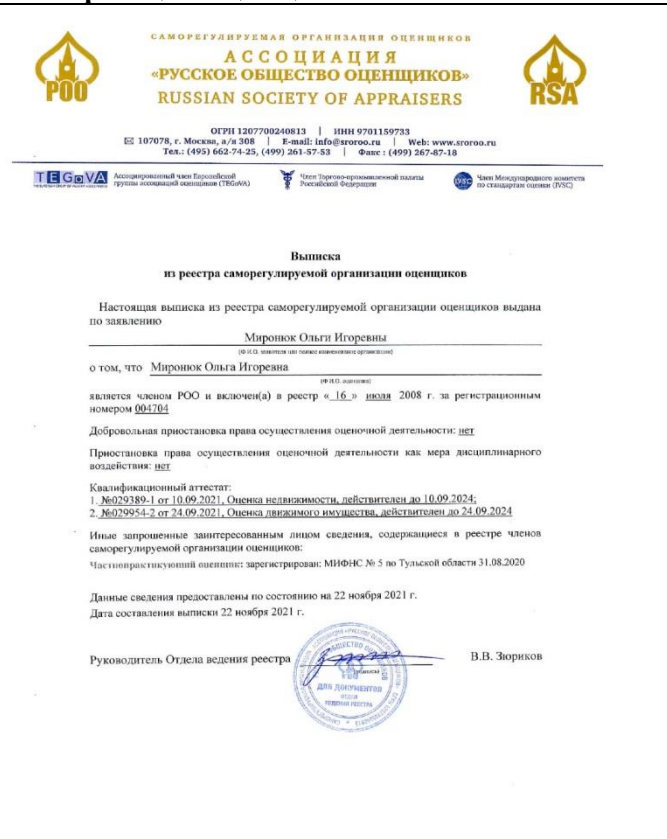
11.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

12. Приложения

12.1. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 5809R/776/00043/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5809R/776/00043/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Миронок Ольга Игоревна
Адрес регистрации: 301248, Тульская обл., г. Щекино, ул. Революции, д. 10
ИНН 711800872760

Объект страхования:

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

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

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Страховщик: *Альфа* Полис № 5809R/776/00043/21
11162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б 1 8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «22» июля 2021г. и действует до «21» июля 2022г. включительно. Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования. Случай признается страховым при условии, что:
- действия / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: *Альфа*
Директор Омского филиала АО «АльфаСтрахование»
М.П. Директор № 5216/19 от 09.10.2019г.
М.Ю. Коновалова

Страхователь: *Альфа*
О.И. Миронок
Место и дата выдачи полиса: Омск, 22.07.2021г.

Полис № 5809R/776/00043/21
11162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б 2 8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано **Миронок Ольге Игоревне** в том, что она(а) с «01» марта 2020г. по «01» апреля 2020г. повысила(а) свою квалификацию в (на) **НОУ ВПО «Тульская филиал»** по направлению **«Профессиональная деятельность оценщиков»** по **«Оценочная деятельность»** в объеме **104 часов** и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итого выч. дисциплины		отлично

Приним(а) участие(а) в (на) **НОУ ВПО «Тульская филиал»** в объеме **104 часов** по **«Оценочная деятельность»** в объеме **104 часов** и экзамены по основным дисциплинам программы:

Время **Москва**, от **09.03.2020** до **09.04.2020**

Настоящим удостоверяется свидетельство о том, что **Миронок Ольга Игоревна** повысила(а) квалификацию в (на) **НОУ ВПО «Тульский государственный университет»** по дисциплинам профессиональной программы **в области оценочной деятельности** в объеме **104 часов**

М.П. Директор **М.В. Гриня**

Свидетельство выдано **Миронок Ольге Игоревне** в том, что она(а) с «01» марта 2020г. по «01» апреля 2020г. повысила(а) свою квалификацию в (на) **НОУ ВПО «Тульская филиал»** по направлению **«Профессиональная деятельность оценщиков»** по **«Оценочная деятельность»** в объеме **104 часов** и экзамены по основным дисциплинам программы:

Регистрационный номер **162**

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тульский государственный университет»

Аккредитация о квалификации

Регистрационный номер **3169**
Город **Тула**
Дата выдачи **22.11.2013**


СВИДЕТЕЛЬСТВО № 118/20
об аккредитации

Настоящим удостоверяется, что
Частнопрактикующий оценщик
Миронок Ольга Игоревна

Адрес: 301248, Тульская область
ИНН: 711800872760

Внесена в Реестр юридических и физических лиц, аккредитованных при
Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных
управляющих «Меркурий» с правом оказания
оценочных услуг
на территории Тульской области

Срок аккредитации: с «09» декабря 2020 года по «09» декабря 2021 года
Основание Решение Конкурсной комиссии Ассоциации СОАУ «Меркурий» № 118-А/20 от 09.12.2020 г.

Председатель Совета Ассоциации СОАУ «Меркурий»  **Грацицын А.В.**



12.2.Копии источников информации. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

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

1-к. квартира, 38,6 м², 1/3 эт. **2 400 000 Р**

Добавить в избранное · Добавить заметку · Вчера в 21:34

8 910 580-42-73

Танедвижимость
 Агентство
 На Avito с января 2020
 Завершено 22 объявления

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Татьяна

№ 2201100598. ☎ 480 (+35)

О квартире

Этаж: 1 из 3
 Количество комнат: 1
 Тип комнат: изолированные
 Общая площадь: 38,6 м²
 Площадь кухни: 12 м²
 Жилая площадь: 19 м²

Высота потолков: 3 м
 Ремонт: косметический
 Санузел: совмещенный
 Балкон или лоджия: балкон
 Вид из окон: во двор

Расположение

Тулская область, Тула, ул. Володарского, 24А/15
 р-н Центральный

[Показать карту](#)

Описание

Продается однокомнатная квартира улучшенной планировки, в доме настоящей кирпичной кладки, 2014 года постройки. Высокие потолки, большие оконные проемы. Квартира светлая и солнечная, не угловая. Большой застекленный балкон - во двор. **ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ** - итальянский двухконтурный котел, что существенно снижает платежи по к/у и повышает комфорт жизни (отопление можно включить в любое время года). Высокая тепло и шумоизоляция. Квартира не угловая. Жилая комната просторная, правильной формы. На кухне также вполне можно поставить небольшой диванчик. Санузел очень большой - совмещенный, с новой сантехникой. Вместительная прихожая позволит поставить шкаф-купе, что существенно облегчит пространство жилой комнаты. Тихий спальный район, рядом остановка транспорта. Есть своя детская игровая площадка. Огромное количество мест на парковке! Сочетание городской квартиры и природы. Подъезд оборудован пандусом. Оформление ипотеки, торг при просмотре.

О доме

Тип дома: кирпичный
 Год постройки: 2014

В доме: газоснабжение
 Двор: детская площадка, спортивная площадка

8 910 580-42-73

Танедвижимость
 Агентство
 На Avito с января 2020
 Завершено 22 объявления

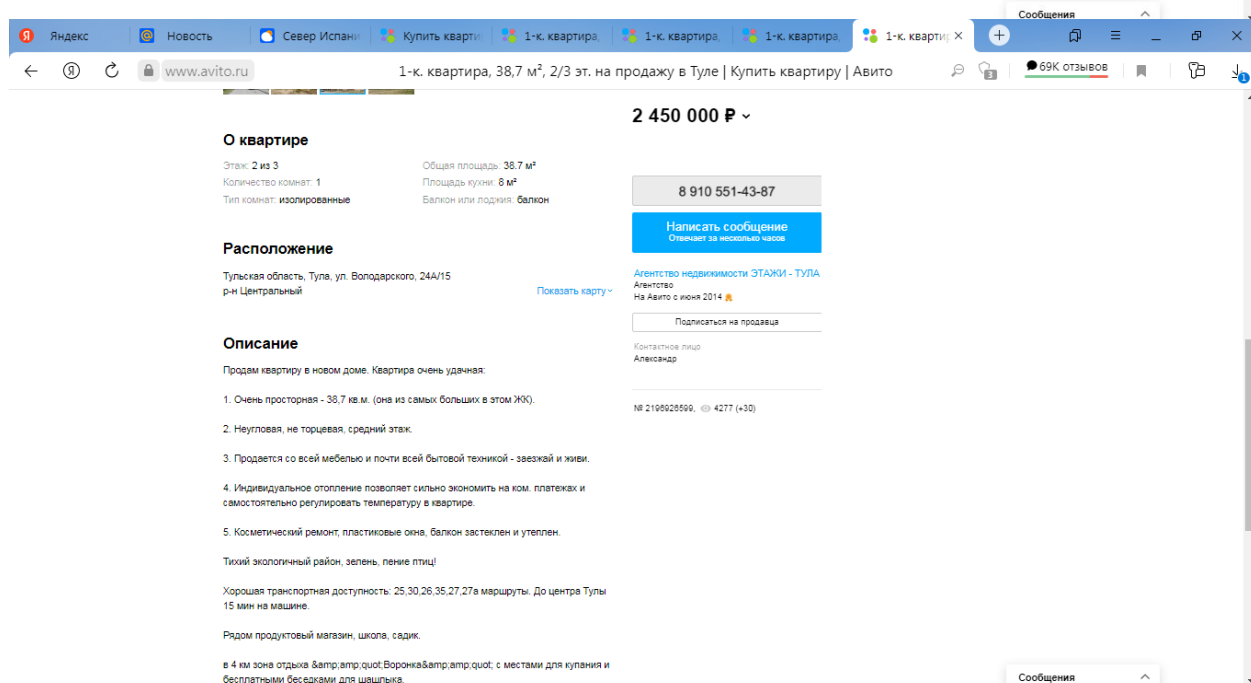
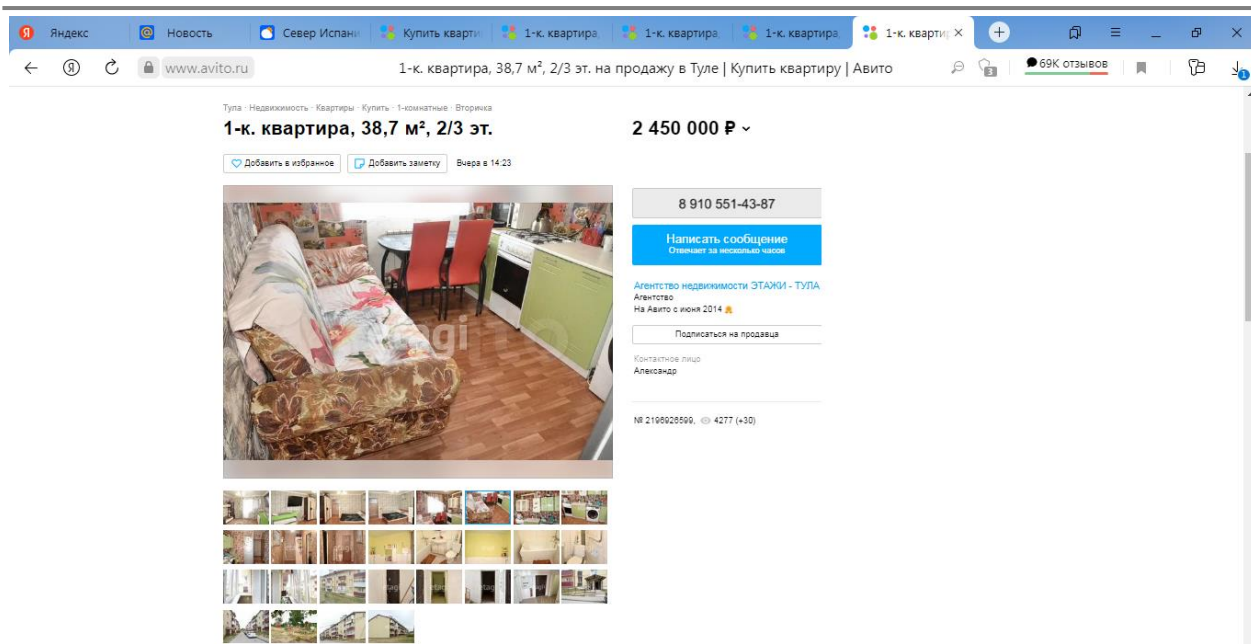
14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Татьяна

№ 2201100598. ☎ 480 (+35)


https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k_kvartira_386m_13et_2201100598



<https://www.avito.ru/tula/kvartiry/1-k. kvartira 387 m 23 et. 2196926599>

Яндекс Дог Куп. Тула Г X M 1-к. Куп. Куп. Дом Куп. Дог 1-к. Нов. ФСЕ Поч. +

tula-nedvizhimost.ru Продажа: 1-комнатная квартира, вторичка, 33м² 1/3 этаж, Володарского 24А/12...



Продажа: 1-комнатная квартира, вторичка, 33м², 1/3 этаж
 2 280 000 ₽ 69 100 ₽ за м²
 ЖК Скуратово, Володарского 24А/12
 Телефон: +7 АРХИВНОЕ
 Агентство, 31.10.2021

В закладки Пожаловаться

ПРОДАЁТСЯ: 1-комнатная квартира по адресу Володарского 24А к12. Центральный район. Варваровка. Квартира находится на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома.

Соседи порядочные, дружелюбные.

ОПИСАНИЕ: Квартира в хорошем состоянии. Общая площадь 33,4 кв.м. Площадь кухни 9 кв.м. Жилая площадь 16,5 кв.м. Санузел совмещённый. Квартира не угловая. Балкон в квартире застеклен. Пластиковые окна. Квартира тёплая, светлая и уютная. Есть хороший подвал, для хранения вещей. Индивидуальное отопление.

ИНФРАСТРУКТУРА: В шаговой доступности детский сад, школы, магазины.


Количество комнат	1	Общая площадь	33 м²
Этаж	1	Материал дома	нет данных
Всего этажей в доме	5	Балкон	есть
Год постройки дома	нет данных	Ремонт	обычный
Вид жилья	вторичка	Санузел	совмещённый
Площадь кухни	9 м²	Отопление	индивидуальное

<https://tula-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-11084/>

tula.etagi.com Покупка однокомнатной квартиры, улица Варваровка д., 1а к10 в Туле, 5569918

503 отзыва

Фотографии (12) О квартире Характеристики Запись на просмотр Ипотека Аналитика Похожие квартиры Журнал



Посмотреть 12 фотографий

1-комн. квартира, 35м², 2/3 этаж
 Варваровка д., ул. Варваровка д., д. 1а к10 (10,2 км до центра) На карте

2 450 000 ₽
 70 000 ₽/м²
 Стоимость услуг для покупателя 49 500 ₽
[Расчитать ипотеку](#)

Специалист по недвижимости
 +7 (4872) 707-507
 или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
 +7 XXX XXX-XX-XX
[Перезвоните мне](#)
[Записаться на просмотр](#)
 Отправьте заявку, мы согласуем на обработку персональных данных
[Связаться в мессенджере](#)

Описание
 Изменено: 24.11.21 @ 155 просмотров
 Предлагается к продаже 1-комнатная квартира. Кирпичный тёплый дом в ЖК "Скуратово". В квартире косметический ремонт, санузел совмещённый в белом кафеле, окна пластиковые, балкон не застеклен, индивидуальное отопление, счётчики установлены в квартире, радиаторы новые. В шаговой доступности магазины, школа, детский сад, остановка общественного транспорта (27, 27а). Придомовая территория обгорожена, имеются детские площадки, рядом парк, пруд. До центра города 30 минут. Все вопросы по телефону.

<https://tula.etagi.com/realty/5569918/>

The screenshot shows a web browser window displaying a calculator for heating costs. The page title is 'Сколько стоит отопление частного дома. Расчет цены за квадратный метр / Калькулятор отоплени...'. The website logo is 'Отопление 71' with the tagline 'тепло и вода для комфортной жизни в частном доме'. The main heading is 'Расчет стоимости отопления'. The calculator is set for a 54 sq.m. house with gas heating and a wall-mounted boiler. A table shows the estimated costs for various components, totaling 66,173 RUB. Below the table are input fields for name, phone number, and comments, and a 'Рассчитать' button.

Приблизительная стоимость работ и оборудования по заданным параметрам.

Котельная	
Vaillant настенный (2х) газ	41 064
Монтаж газового котла	6 000
Радиаторы и трубы	
алюминиевые, 2 шт.	7 641
Трубы полипропилен	3 300
ручные вентили	668
Монтаж радиаторов отопления вместе с трубопроводом и стояком	5 000
Прочие работы	
Опрессовка системы отопления	1 500
Транспортные расходы	1 000
Итого	66 173 Р

Сохранить таблицу

Чтобы получить точный расчет, укажите ваши контакты.

Ваше имя: _____

+7 () _____

Ваши дополнения или комментарии: _____

Принимаю условия Пользовательского соглашения


<http://отопление71.pf/calculator/>

fedstat.ru ЕМИСС

Классификатор объектов административно-территориального деления (ОКАТО) ×

Российская Федерация

Виды показателя	Виды товаров и услуг	Единица измерения	2019		2020	
			декабрь	декабрь	декабрь	декабрь
К декабрю предыдущего года	Материалы строительные, ...	процент	106.2	104.35	105.71	


ЕМИСС
 ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Информация о сайте
 Нормативные документы
 Сообщить об ошибке
 Статистика сайта
 О сервисе
 Открытые данные

Горячая линия
 ☎ 8 (800) 301-86-47

Электронная почта
 ✉ emiss@digital.gov.ru


fedstat.ru ЕМИСС

Отменить настройку

Классификатор объектов административно-территориального деления (ОКАТО) ×

Российская Федерация

Виды показателя	Виды товаров и услуг	Единица измерения	2021	
			октябрь	
К декабрю предыдущего года	Материалы строительные, ...	процент		126.64


ЕМИСС
 ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТАТИСТИКА

Информация о сайте
 Нормативные документы
 Сообщить об ошибке
 Статистика сайта
 О сервисе
 Открытые данные

Горячая линия
 ☎ 8 (800) 301-86-47

Электронная почта
 ✉ emiss@digital.gov.ru

The screenshot shows the website interface for the Russian Federation. At the top, there is a navigation bar with the text "Информация о сайте", "Горячая линия", and "Электронная почта". Below this, there are links for "Нормативные документы", a phone number "8 (800) 301-86-47", and an email address "emiss@digital.gov.ru". The main content area displays a table with the following data:

Виды показателя	Виды товаров и услуг	Единица измерения	2019		2020	
			декабрь	декабрь	декабрь	декабрь
К декабрю предыдущего года	Ремонт жилищ	процент	102,7	101,84	103,56	

Below the table, there is a section for "2021" with a dropdown menu for "октябрь" and a value of "111,19". The interface also includes buttons for "Инструменты", "Скачать", "Построить график", and "Настройки".

<https://www.fedstat.ru/>

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

КВАРТИРЫ

**Корректирующие коэффициенты и
характеристики рынка недвижимости
на основе рыночной информации и
коллективных экспертных оценок**

Нижний Новгород 2018

**Значения корректирующих коэффициентов,
усреднённые по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

экономическим характеристикам от других городов России и имеют особенности ценообразования.

Важная информация. Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России и границы доверительных интервалов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены двухкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,96	0,95	0,97
Отношение удельной цены трёхкомнатной квартиры к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,92	0,91	0,93
Отношение удельной цены многокомнатной квартиры (более 3 комнат) к удельной цене такой же однокомнатной квартиры	0,87	0,84	0,9

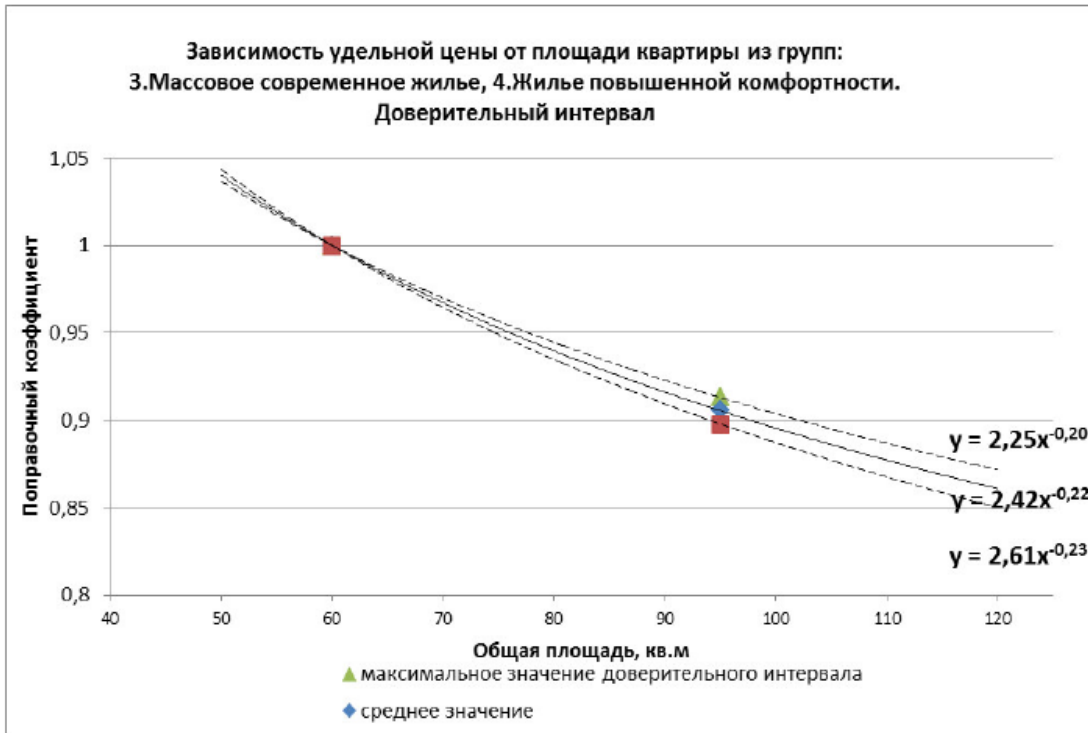


Рис. 52¹²

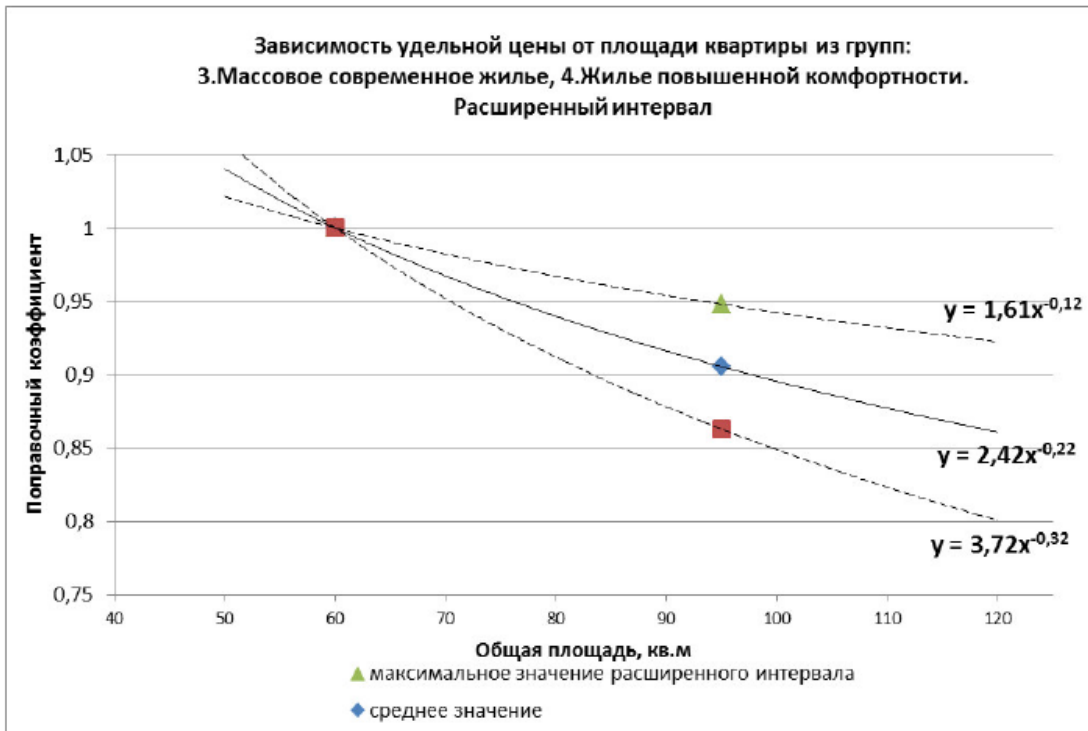


Рис. 53.¹⁰

¹² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 40 кв.м

вводится элемент сравнения - видовые характеристики, приведенный в разделе 5.5.

В таблице 81 приведены значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам, а также границы доверительных интервалов. Важно отметить, что при расчете этих средних значений города Москва и Санкт-Петербург исключались из общей выборки, поскольку они существенно отличаются по своим социально-экономическим характеристикам от других городов России и имеют особенности ценообразования.

**Значения корректирующих коэффициентов,
усреднённые по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

5.6. Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии

Данный фактор рассчитывался **на основании статистических данных** о предложениях к продаже квартир и учитывает наличие в квартире балкона или лоджии. Важно отметить, что корректирующие коэффициенты в данном разделе не учитывают остекление, утепление и другие улучшения в данных помещениях, которые могут влиять на конечную стоимость объекта оценки.

В таблице 139 приведена матрица корректирующих коэффициентов, которая отражает соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по наличию или отсутствию балкона/лоджии. При анализе использовались данные цен квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё повышенной комфортности.

Обращаем Ваше внимание на то, что в данном разделе приводится матрица корректирующих коэффициентов, рассчитанная по средним значениям городов, поскольку данная информация имелась не по всем городам, указанным в таблице 5. Тем не менее проведённый анализ показал, что данную корректировку можно применять, поскольку она является инвариантной и не зависит от территориальной принадлежности объекта недвижимости.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 139

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

5.8.2. Элемент сравнения – тип отделки

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, 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**, показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основные типа отделки (см. таблицу №150).

Необходимо отметить, что любой из приведенных в таблице №150 типов отделки может находиться в различном состоянии. То есть, например, ремонт в квартире, возможно, был произведен длительное время назад, или вследствие чрезвычайных обстоятельств, отделка внутренних помещений была повреждена. В таком случае необходимо проведение ремонтных работ (косметических или капитальных) и применение соответствующей корректировки (см. раздел 5.8.1).

Типы отделки/виды ремонта

Таблица 150

Тип отделки	Характеристика
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 квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки и/или 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

228

Тип отделки	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры 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 квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир 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 квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

229

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 153

Тип отделки	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 926	1 449	4 376
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип 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 корректирующих коэффициентов,
усреднённые по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 169

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	0,98	0,97	1,00

Границы расширенного интервала значений скидки на торг¹⁹

Таблица 210

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,9%	6,4%	13,5%
2. Массовое жилье советской постройки	8,8%	5,6%	12,0%
3. Массовое современное жилье	7,6%	4,8%	10,4%
4. Жилье повышенной комфортности	9,3%	5,7%	13,0%

¹⁹ Из общей выборки были исключены ответы экспертов-оценщиков, которые резко отличались от общей выборки. К ним относятся ответы из городов: Петропавловск-Камчатский, Ростов-на-Дону и Грозный. По нашему мнению, это связано с тем, что в указанных городах по ряду причин в последнее время спрос на жилье остается на уровне прошлого года, тогда как в прочих регионах России наблюдается увеличение спроса (см. раздел 7.4). Ниже приведены средние значения скидок на торг по этой группе городов:

1. Старый фонд 24%
2. Массовое жилье советской постройки 18%
3. Массовое современное жилье 16%
4. Жилье повышенной комфортности 23%

[Подать объявление](#)[Мои объявления](#)[База недвижимости](#)[Статистика рынка](#)[Для оценки](#)[Оформление прав](#)[Эксплуата](#)[Анализ рынка](#)[Компании на рынке](#)[Отзывы и предложения](#)

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2021 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 10.04.2021 г.)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,04	1,03

[← Назад](#)[Вперед →](#)[Общая информация – Контакты](#)[Правовая информация](#)[Авторизация / полный доступ](#)[Оформить/продлить подписку](#)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.09.2021 г.			
Кадастровый номер:	71:14:030601:2736		
Номер кадастрового квартала:	71:14:030601		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка, строение 1 а, корпус 1, кв 8		
Площадь, м2:	38,7		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	1680249 9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:14:030601:2714		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Семина Илья Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", 7128500225		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Титова О.А.

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 4
27.09.2021г.	
Кадастровый номер: 71:14:030601:2736	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", ИНН: 7128500225, ОГРН: 1087154018005
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:14:030601:2736-71/045/2021-2 27.09.2021 13:47:53
3	Документы-основания	3.1	Определение суда, выдан 12.07.2021, Ленинский районный суд Тульской области Определение суда, выдан 13.08.2021, Ленинский районный суд Тульской области Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU71326000-125-14, выдан 11.12.2014
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	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:		отсутствуют

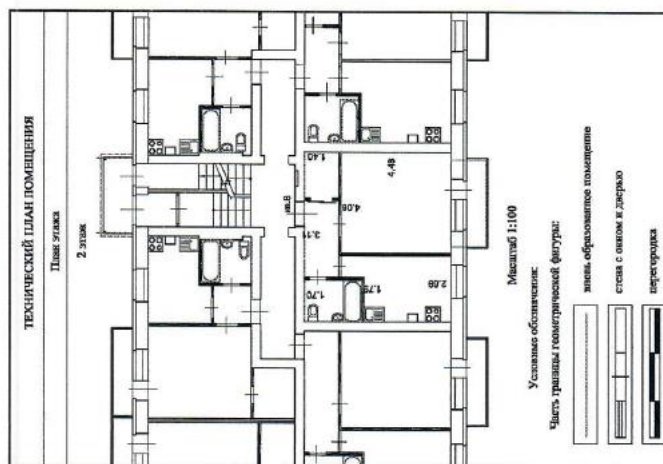
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
			Тимова О.С.



Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.09.2021г.			
Кадастровый номер: 71:14:030601:2736		Номер этажа (этажей): 2	



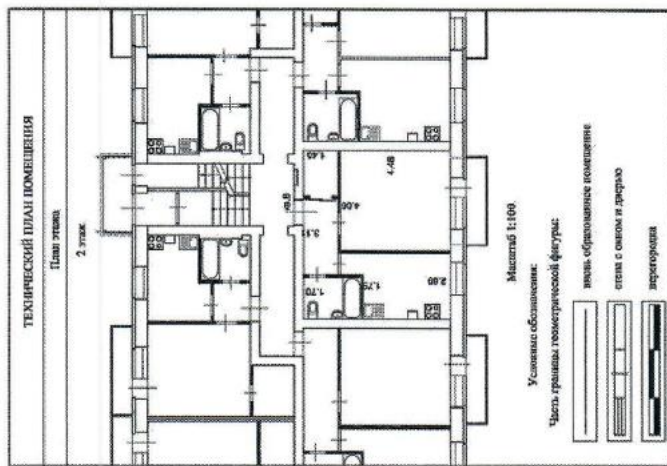
Масштаб 1



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		инициалы, фамилия	
		Литова О.С.	

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
27.09.2021г.	
Кадастровый номер: 71:14:030601:2736	
Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1



полное наименование должности	
подпись	инициалы, фамилия
М.П.	Лугова О.С.

12.3. Фотографии объекта оценки











