



ООО Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

### ОТЧЕТ № 1035/20

об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей  
прав требования на оформление квартиры в  
собственность

Адрес: Тульская область, г. Новомосковск,  
ул. шоссе Рязанское, жилой дом 2, квартира  
141

Дата определения стоимости: 28.05.2020

Заказчик: ВТБ (ПАО)

Заемщик: Добрякова Ирина Михайловна

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-  
консалтинговая группа «ХАРС»

Дата составления: 28.05.2020

Тула • 2020



### Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1	Задание на оценку.....	3
1.2	Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы.....	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Место расположения Объекта оценки.....	12
3.3	Фотографии Объекта оценки.....	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	14
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	31
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	31
7.2	Основные понятия и терминология.....	31
7.3	Выбор подходов к оценке.....	32
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 34	
8.1	Выбор объектов-аналогов.....	34
8.2	Обоснование корректировок.....	36
8.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости.....	41
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	43
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	46
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	47
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	48
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.....	55
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	67

# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Предмет оценки	Право требования на оформление в собственность недвижимого имущества (двухкомнатной квартиры 59,00 кв. м), расположенного по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. шоссе Рязанское, жилой дом 2, квартира 141
Цель Объекта оценки с указанием оснований, достаточных для идентификации каждой из его частей и частей	Право требования на оформление в собственность недвижимого имущества (двухкомнатной квартиры 59,00 кв. м), расположенного по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. шоссе Рязанское, жилой дом 2, квартира 141
Характеристика Объекта оценки и его составных частей или ссылки на документы для Оценщика документа, отражающие также характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Техническая документация Разрешение на строительство от 28.04.2016 Договор участия в долевом строительстве от 16.08.2017 См. приложение №2
Право на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право требования в соответствии со следующими документами: Договор участия в долевом строительстве, 14-817/2ШР от 16.08.2017
Виды ограничений (обременений)	Залог в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия на баланс (по отступному, по исполнительному производству)
Срок определения стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	28.05.2020
Период проведения оценки	С 28.05.2020 по 28.05.2020
Условия и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Условия, на которых должна проводиться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются

3

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020

Параметр	Значение
	полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было удержаний или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реалитетных домов, жилых помещений, долей в жилых домах помещений не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС учитывается.
Особенности осмотра объекта	Осмотр оценщиками проводился частично, про фотофиксация и осмотр фасада дома. Внутренний осмотр объекта не проводился в связи с отсутствием допуска в квартиру. Состояние объекта определялось как удовлетворительное (требуется ремонт).
Препятствия к осмотру объекта	Осмотр оценщиками проводился частично, про фотофиксация и осмотр фасада дома. Внутренний осмотр объекта не проводился в связи с отсутствием допуска в квартиру. Состояние объекта определялось как удовлетворительное (требуется ремонт).
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к проведению оценки (ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7);
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9);
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12);
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией «НП СРО "ДСС"» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 9, ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 11) обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции).

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020



### 1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС», ИНН 7102004543, ОГРН 1027100739951 от 10.09.2002
Место нахождения Исполнителя	300000, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д.73
Почтовый адрес Исполнителя	300041, а/я 1541, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д.73; / Тульская обл., г. Новомосковск, ул. Октябрьская/Комсомольская 23/27
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810816450017538 в Филиал №3652 ВТБ (ПАО) БНК 042007855 к/с 30101810100000000738
Контактная информация	Тел./факс 8(4872) 31-08-00, факс 31-92-46, email: hars-tula@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№7491R/776/00121/0, выдан АО "АльфаСтрахование", страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 22.05.2020, срок действия: с 22.05.2020 по 21.05.2021.
Оценщик	Ерохина Ольга Ивановна Почтовый адрес: 300057, г. Тула, ул. М. Горького, д.19, кв.37 Трудовой договор: № №3-о от 03 июня 2008 года. от 03.06.2008 E-mail: erohina_71@mail.ru Номер контактного телефона: 8(4872)31-08-00
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом серии ПП № 984355 от 12 апреля 2008 года по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный НОУ «Московской Финансово-промышленной академией (МФПА)» Дата начала стажа деятельности в оценке: 01.12.2007
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003674-1 от 16.02.2018г. Дата выдачи аттестата: -
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП СРО "ДСО", дата вступления 16.03.2018, дата выдачи св-ва 16.03.2018, номер в реестре СРО 1032
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №№ 7491R/776/00125/9, страховая сумма: 10 000 000 рублей, дата выдачи: 22.05.2019, срок действия полиса: с 04.06.2019 по 03.06.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ВТБ (ПАО)

### 1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Право требования на оформление в собственность недвижимого имущества (двухкомнатной квартиры 59,00 кв. расположенного по адресу: Тульская область, г. Новомосковск шоссе Рязанское, жилой дом 2, квартира 141)
Адрес по ФИАС	Тульская обл, г Новомосковск, Рязанское шоссе
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета
Правообладатели оцениваемого имущества	Добрыкова Ирина Михайловна
Ограничения (обременения) права	Залог в силу закона
Дата осмотра	28.05.2020
Дата оценки	28.05.2020
Период проведения оценки	С 28.05.2020 по 28.05.2020
Основание для проведения оценки	Договор № 1035/20 от 28.05.2020
Официальный курс за 1 долл. США	71,0635 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 380 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 380 000 (два миллиона триста восемьдесят тысяч) руб. что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 33 (тридцать три тысячи четыреста девяносто один) доллар США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 000 000 (два миллиона) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 28 144 (двадцать восемь тысяч сто четыре) доллара США

Оценщик  
Ерохина Ольга Ивановна  
Директ  
Полыхова Елена Владимировна

М.П.

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020

## 2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
- В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, в исходя из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
- Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
- Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
- Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщика не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
- Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

## 3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является право требования на оформление в собственность двухкомнатной квартиры, расположенной на 2-м этаже дома по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, ул. шоссе Гелиуса жилой дом 2, квартира 141.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Тульская область
Транспортная доступность	Средняя

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Сверлы	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Водоём	Нет
	Школа	Нет
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Парк Памяти, Городской парк	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	40000	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	ЖК «Парковый»
Дата сдачи госкомиссии	Второй квартал 2020
Планируемый срок от даты окончания строительства до получения документов на право собственности	-
Степень готовности	90%, построено 9 этажей
Группа капитальности	I
Количество квартир в доме	Нет данных



Описание здания, подъезда							
Серия дома	Улучшения						
Тип перегородок	Железобетонные плиты						
Этажность дома	9 (5-9)						
Материал стен	Кирпич						
Характеристика перекрытий	Железобетонные						
Состояние подъезда	В ходе строительства						
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют						
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	<table border="1"> <tr> <td>Лифт</td> <td>Есть</td> </tr> <tr> <td>Мусоропровод</td> <td>Есть</td> </tr> <tr> <td>Охрана</td> <td>Охрана всего здания по периметру</td> </tr> </table>	Лифт	Есть	Мусоропровод	Есть	Охрана	Охрана всего здания по периметру
Лифт	Есть						
Мусоропровод	Есть						
Охрана	Охрана всего здания по периметру						
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим.						
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт						
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: <a href="https://sivoi.mos.ru/novaya-programma-rienovatsii-rietiatazhick">https://sivoi.mos.ru/novaya-programma-rienovatsii-rietiatazhick</a>						
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют						
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют						
Прочие особенности дома	Комплекс представляет собой закрытую огороженную охраняемую территорию. В инфраструктуре предусмотрены детские и спортивные площадки, зоны отдыха, ландшафтный дизайн и озеленение. Комплекс будет изолирован от шума близлежащей дороги живой изгородью.						

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	2
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	59,00 (по проекту)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	67,30 (по проекту)
Площадь летних помещений, кв. м	8,30 (по проекту)
Жилая площадь, кв. м	35,50 (по проекту)
Площадь кухни, кв. м	12,70 (по проекту)
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (по проекту)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Ков-во и тип санузлов	Раздельный (по проекту)
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	2,70
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020

Описание Объекта оценки	
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Радиаторы высокого давления
Противопожарная безопасность	Есть
Дополнительные удобства	Нет

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Автономная котельная	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Автономная котельная	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	Нет

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Пластиковые
Входная дверь / внутренние двери	Нет данных / Нет данных
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Осмотр оценщиками проводился частично, проведена фотофиксация и осмотр фасада дома. Внутренний осмотр объекта оценки не проводился в связи с отсутствием допуска в квартиру. Состояние объекта определялось как удовлетворительное (требуется ремонт)

Юридический статус, согласно предоставленной документации	
Вид права	Добржкова Ирина Михайловна, —, дата получения права -
Обременения	Залог в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020

10

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр



Источник информации: <http://map.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер этажа
флажок	Тульская обл, Новомосковск, Рязанское ш, 2, 141	Объект оценки
1	Новомосковск, ш. Рязанское, д. 10к2 Новомосковск, ш. Рязанское, д. 10к2 Новомосковск, ш. Рязанское, д. 10к2 Новомосковск, ш. Рязанское, д. 10к2	1, 2, 3, 4



### 3.3 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания 2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Прилегающая территория



#### 4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Тульской области.

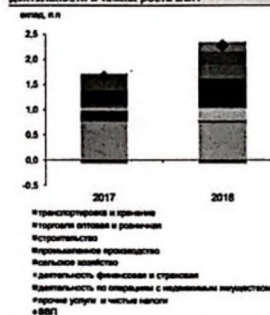
Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b))

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превысили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

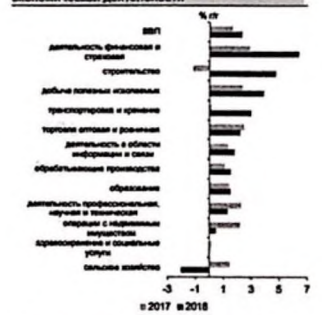
В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Вклады в виде экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темпы роста по основным видам экономической деятельности

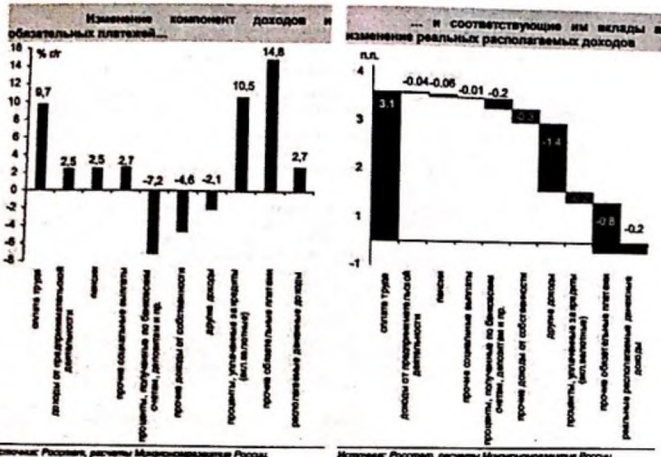


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского

спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом одновременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

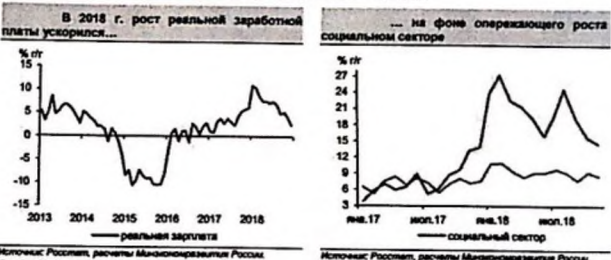


Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2-4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали восходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым высоким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

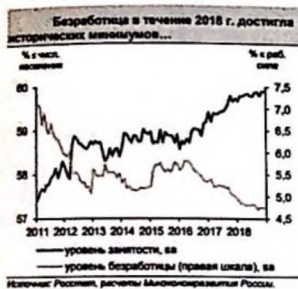


Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как социальном, так и во внебюджетном секторах. По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 г. рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. - 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработной платы в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных зарплат в социальном секторе экономики в январе-ноябре составил 16,8 % г/г.

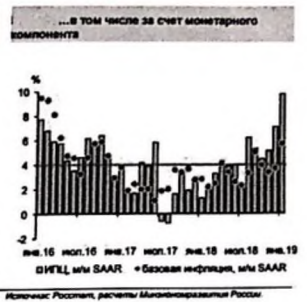


Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %. В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы меж. занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %). Об ограничениях на рын труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала медицины и фармацевтики.

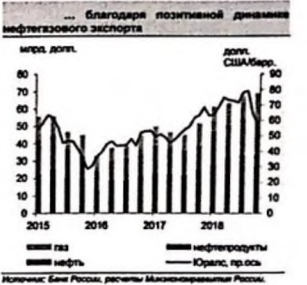
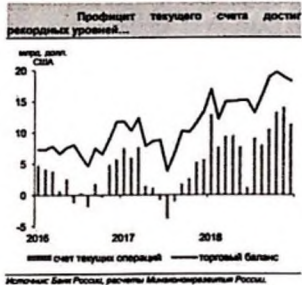




Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок. Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов оказала понижательное давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным – 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

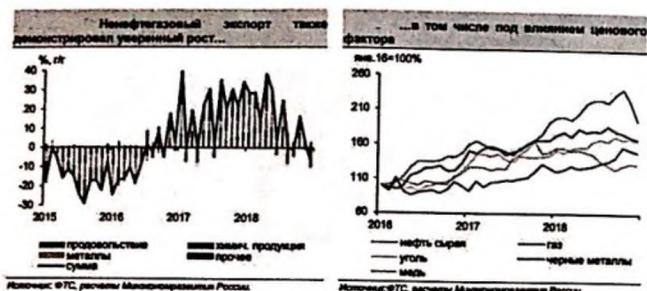


В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное saldo текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом вьетнамских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

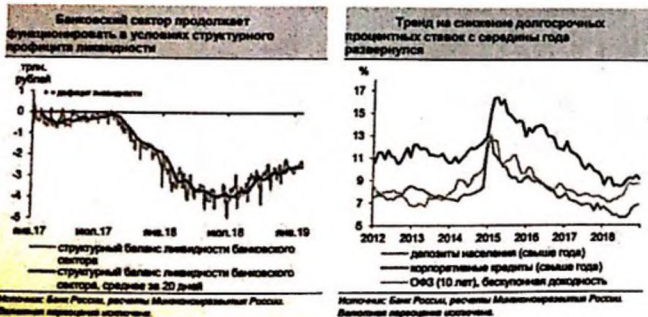


Нефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по утюгу (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несельскохозяйственного экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения. Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несельскохозяйственного экспорта. Она

была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года. Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».



Понижительный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России. В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Баумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.



Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В июле-декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок - 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2022 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 4 по 16 февраля 2016 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2016 г. и далее до 2025 г. В опросе приняли участие 31 эксперт из России и других стран.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Последний опрос (04-16.02.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	1,5	0,9	1,5	1,6	1,8	1,9	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	8,9	6,4	5,8	5,6	5,3	4,9	4,7
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	72,7	68,9	68,2	69,9	69,5	68,4	69,7
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	38	48	54	57	59	59	60
Предыдущий опрос (20.11-01.12.2015)							
Реальный ВВП, % прироста	-0,1	1,2	1,6	1,9	1,9	2,0	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,5	6,2	5,7	5,4	5,1	4,7	4,6
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	65,6	64,6	65,2	64,9	65,0	64,7	65,4
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	55	60	64	67	69	73	75

Источник: Институт «Центр развития» РАН ВШЭ.

Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1gte.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собою совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессы функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмы, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделить те или иные однородные группы. В законодательных нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, виду собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилищных объектов: стандартные или массовое жилье, жилье повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жилье. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание -



это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита?
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: вафель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (Арлайерскам) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (Арлайерскам) отделка; дополнительно: мебель/ковролин	без отделки, эксклюзивная отделка (Арлайерскам); дополнительно: мебель/ковролин
Инфраструктура	нормативные социальные площадки	нормативные социальные площадки; дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью выезда; доступ к парковочным местам; собственная служба эксплуатации	собственная, возможность выезда; широкий набор объектов инфраструктуры, недоступная для посторонних; собственная служба эксплуатации; дополнительно: персональные сервисные обслуживания
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или видеодомофон; дополнительные: консьерж	домофон или видеодомофон; дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточный выезд, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточный выезд, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м2 на квартиру) на открытой арочной территории, крытой стоянки или отдельно стоящие паркинги	не менее 1,5 м2 на квартиру на открытой/крытой территории; традиционные стоянки, отдельно стоящие паркинги; дополнительно: подземный паркинг	не менее 1 м2 на квартиру на парковочных площадках и наземных стоянках	не менее 1 м2 на квартиру на парковочных площадках и наземных стоянках; дополнительно: персонализированный доступ на парковку в квартиру
Принадлежность территории	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство; дополнительно: озеленение территории	Улучшенное благоустройство, озеленение; огражденная или конструктивно выделенная территория; дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огражденная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

#### Обзор рынка жилой недвижимости Тульской области

(источник: <http://www.rn24.com/>;

[https://yandex.etagi.com/analytics/?city\\_id=178&class=nh\\_flats&date\\_from=2018-04-01&date\\_to=2018-05-11](https://yandex.etagi.com/analytics/?city_id=178&class=nh_flats&date_from=2018-04-01&date_to=2018-05-11))

Для Тулы характерен продолжающийся рост инвестиций в промышленность, при снижающемся финансировании строительства жилья. Рост промышленного строительства неизбежно перетянет часть строительных фирм в этот сегмент.

Сюда нужно добавит наличие под боком куда более привлекательной для бизнеса и проживания Московской области. Строители Тулы и раньше искали подрады на рынке этого региона, а сейчас эта тенденция многократно усилится.

По состоянию на 03.12.2018 стоимость квартиры в г. Тула в среднем равнялась 3 235 880 руб., цена квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила 58 192 руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра снизилась на 0.01%.

21

В таблице, расположенной ниже, вы найдете данные о средней стоимости квартир в г. Тула во вторичном жилье и цене квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры на вторичном рынке	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры - 2 312 177 Руб	в 1-комнатной квартире - 60 950 Руб
2-комнатные квартиры - 2 968 302 Руб	в 2-комнатной квартире - 57 235 Руб
3-комнатные квартиры - 4 269 821 Руб	в 3-комнатной квартире - 57 840 Руб
4-комнатные квартиры - 4 951 961 Руб	в 4-комнатной квартире - 52 794 Руб

Цена одного квадратного метра в 1-комнатной квартире в г. Тула составила 60 950 руб., что на 253 руб. ниже, чем за предыдущий период (снижение цены на 0.41%).

Цена одного квадратного метра в 2-комнатной квартире в г. Тула составила 57 235 руб., это на 271 руб. ниже, чем на прошлой неделе (снижение цены на 0.47%).

Цена одного квадратного метра в 3-комнатной квартире в г. Тула составила 57 840 руб., это на 283 руб. выше, чем на прошлой неделе (рост цены на 0.49%).

Цена одного квадратного метра в 4-комнатной квартире в г. Тула составила 52 794 руб., это на 613 руб. выше, чем на прошлой неделе (рост цены на 1.17%).

Цены квартир на вторичном рынке в г. Тула в зависимости от района города за сентябрь-ноябрь 2018 г. распределились следующим образом:

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Советский	71 263 руб./кв.м	51
Новоносковский г.	68 551 руб./кв.м	1
Левобережный мкр.	63 025 руб./кв.м	11
Привокзальный	61 080 руб./кв.м	64
Центральный	59 373 руб./кв.м	80
Петровский пос.	56 865 руб./кв.м	10
Зареченской	55 974 руб./кв.м	43
Пролетарский	53 916 руб./кв.м	90
Северная Мыза п.	53 699 руб./кв.м	5
Молодежный пос.	48 849 руб./кв.м	5

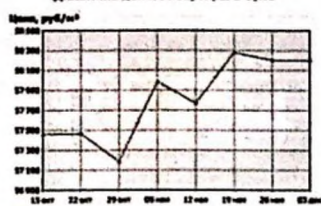
Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Тула на 03.12.2018 г. :

22

Цена квадратного метра жилья, Тула - 03.12.2018:

58 192 руб/м² \*    875 \$/м²\*\*\*    768 €/м²

Динамика цен на квартиры в Туле



Изменение цены квадратного метра квартир в Туле за неделю: **1-0,01%**

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Тула: **1-1,32%**

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

\*\*\* по курсу 66,53 руб. за 1\$ США, 75,75 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

Средняя цена квартир в Туле за 1 кв. метр, 3 декабря 2018 г. \*

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	80 950 руб/м²	916 \$/м²
двухкомнатные квартиры	57 235 руб/м²	840 \$/м²
трехкомнатные квартиры	57 840 руб/м²	808 \$/м²
многокомнатные квартиры	53 794 руб/м²	793 \$/м²

\* выислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Туле на вторичном рынке. Средн. цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Тулы.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Туле за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	1-0,41%	- 253 руб.
2 комн. квартира	1-0,47%	- 271 руб.
3 комн. квартира	1+0,49%	+ 283 руб.
многокомнатная квартира	1+1,17%	+ 613 руб.

Цена квартир в Туле, 3 дек 2018 г. \*

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартир
1 комн. квартира	37,7 м²	3 313 177 руб., 34 752 \$
2 комн. квартира	51,1 м²	2 968 202 руб., 44 614 \$
3 комн. квартира	72,2 м²	4 269 821 руб., 64 176 \$
многокомнатная квартира	92,5 м²	4 931 961 руб., 74 428 \$

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

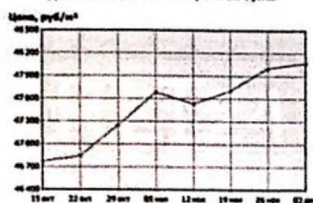
По состоянию на 03.12.2018 цена квадратного метра жилья на рынке новостроек г. Тула 48 070 руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра выросла на 0,14%.



**Цена квадратного метра жилья в новостройках, Тула - 03.12.2018:**

48 070 руб/м<sup>2</sup> \*    722 \$/м<sup>2</sup>\*\*    635 €/м<sup>2</sup>

**Динамика цен в новостройках Тулы**



Изменение цены квадратного метра квартир в новостройках Тулы за неделю: **+0.14%**

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Тула: **-1.16%**

\* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в новостройках Тулы. Анализ первичного рынка недвижимости Тулы проведен в широком диапазоне цен, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м<sup>2</sup>.  
\*\* по курсу 66.53 руб. за 1\$ США, 75.75 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

**Средняя цена квартир в новостройках Тулы за 1 кв. метр, 3 дек 2018 г. \***

количество комнат	средняя цена
однокомнатные квартиры	49 183 руб/м <sup>2</sup> 729 \$/м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	47 437 руб/м <sup>2</sup> 713 \$/м <sup>2</sup>
трехкомнатные квартиры	46 398 руб/м <sup>2</sup> 697 \$/м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	52 362 руб/м <sup>2</sup> 787 \$/м <sup>2</sup>

\* выведены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Туле на первичном рынке недвижимости.

**Цена квартир в новостройках Тулы на 03.12.2018 \***

количество комнат	средняя площадь	средняя стоимость квартиры
1 комн. квартира	40.8 м <sup>2</sup>	2 027 460 руб.    30 473 \$
2 комн. квартира	58.4 м <sup>2</sup>	2 779 993 руб.    41 783 \$
3 комн. квартира	82.1 м <sup>2</sup>	3 831 416 руб.    57 506 \$
многокомнатная квартира	92.8 м <sup>2</sup>	4 879 802 руб.    73 344 \$

\* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Тулы.

Цены квартир на первичном рынке в г. Тула в зависимости от района города за сентябрь-ноябрь 2018 г. распределялись следующим образом:

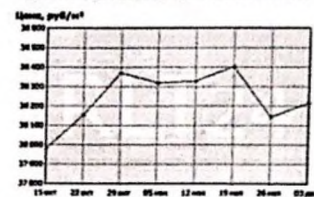
Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Советский	63 600 руб./кв.м	166
Центральный	63 512 руб./кв.м	101
Промышленный	47 550 руб./кв.м	477
Пролетарский	46 019 руб./кв.м	82
Зареченский	43 159 руб./кв.м	105
Левобережный нар.	40 586 руб./кв.м	43
Петровский пос.	40 439 руб./кв.м	227
Молдаванский пос.	37 373 руб./кв.м	73

По состоянию на 03.12.2018 стоимость квартиры в г. Новомосковск в среднем равнялась 1 824 05 руб., цена квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила 38 216 руб. За прошедшую неделю цена квадратного метра снизилась на 0.20%.

**Цена квадратного метра жилья, Новомосковск - 03.12.2018:**

38 216 руб/м<sup>2</sup> \*    574 \$/м<sup>2</sup>\*\*    505 €/м<sup>2</sup>

**Динамика цен на квартиры в Новомосковске**



Изменение цены квадратного метра квартир в Новомосковске за неделю: **+0.20%**

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Новомосковск: **-1.11%**

\* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр в Новомосковске на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Новомосковска проведен среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м<sup>2</sup>, среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м<sup>2</sup>.  
\*\* по курсу 66.53 руб. за 1\$ США, 75.75 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

**Средние цены квартир в Новомосковске  
за 1 кв. метр, 3 декабря 2018 г. \***

количество комнат	средняя цена
однокомнатные квартиры	38 612 руб./м²
двухкомнатные квартиры	38 666 руб./м²
трехкомнатные квартиры	37 839 руб./м²
многокомнатные квартиры	36 896 руб./м²

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

**Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в  
Новомосковске по периодам**

количество комнат	изменение средней цены квартир
1 комн. квартира	↑ + 0,11%
2 комн. квартира	↑ + 337 руб.
3 комн. квартира	↓ - 0,54%
многокомнатная квартира	↓ - 223 руб.

**Цена квартир в Новомосковске, 3 дек 2018 г. \***

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры
1 комн. квартира	31,9 м²	1 239 635 руб.
2 комн. квартира	46,2 м²	1 788 045 руб.
3 комн. квартира	61,6 м²	2 326 832 руб.
многокомнатная квартира	71,9 м²	2 682 778 руб.

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

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 1 896 548 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;
- Двухкомнатная – 3 160 963 руб., где средняя цена изменилась на 2 %;
- Трехкомнатная – 4 659 507 руб., где показатель стоимости изменился на 19 %;

Подводя итог, можно сделать вывод о высокой вероятности того, что 2018-2019 годы ознаменуются для рынка недвижимости Тулы серьезной встряской. Стабилизация, то есть переход от рынка покупателей к сбалансированному рынку интересному для всех сторон не приходится ожидать раньше 2020 г.

**Прогноз**

(источник: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d068117105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d068117105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d068117105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d068117105b))

Рост покупательского спроса прогнозируется только к 2020 году, когда ставки по ипотеке упадут до европейских стандартов. Но скептики уверены, что Россия в ближайшие 10 лет не сможет обеспечить снижение таких процентов по ипотечным кредитам. Максимально, что позволит себе рынок недвижимости в плане годовой ставки по ипотечному кредитованию, — это ставка 6% в 2020 году.

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что преважно как оценка Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено рыночными факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, посевная в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличилась на 6,5 % г/г.

в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домохозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении) реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной пенсионером). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неодинаковой. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченного населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньше в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля не опустится ниже 5 %.

**Ценообразующие факторы**

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

**5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется рыночная экспозиция объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован рыночной стоимостью.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

**Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества**

Ликвидность имущества	Высшая	Средняя	Низшая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

**Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки**

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Улучшенная
Иные факторы	Нет



По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью.  
Срок экспозиции составит 3 месяца.

## 6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

**Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонированию, ограничениями на частную инициативу, положениями исторических зонных и экологических законодательств.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реализуемых в данной местности способов использования.

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

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

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

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

## 7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоустанавливающих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление с данными об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или договором обязательства, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-консалтинговая группа «ХАРС»

### 7.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «... наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как стоимость участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшения определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на оценку путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент отчета. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки - метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирование) основан на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализация) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;



3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владеет Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

## 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости прав требования на оформление в собственное двухкомнатной квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается насылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи аналогично, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

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

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристики

Адрес	Адрес №1	Адрес №2	Адрес №3	Адрес №4
Полная информация	Пензенская, м. Революция, д. 19Б2 https://mls.sibcity.ru/obj/221745114/	Пензенская, м. Революция, д. 19Б2 https://mls.sibcity.ru/obj/221745114/	Пензенская, м. Революция, д. 19Б2 https://mls.sibcity.ru/obj/221745117/	Пензенская, м. Революция, д. 19Б2 https://www.zabota.ru/obj/221745117/
Категория информации	-	Р2 д. Бонтия, 61.7 кв. 20 м. 189283476	-	-
Цена предложения	2 111 000	2 653 300	2 413 000	2 700 000
Цена за 1 кв. м	41 721	43 000	43 542	43 000
Вид сделки	Часты	Часты	Часты	Часты
Срок сдачи	2 кв. 2020	2 кв. 2020	2 кв. 2020	2 кв. 2020
Планировочный этаж	Наземный этаж	Наземный этаж	Наземный этаж	Наземный этаж
Тип дома (поэтажность)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	2/3	2/3	2/3	2/3
Кол-во комнат	2	2	2	2
Площадь, кв. м	46,28	61,70	62,50	63,00
Этаж застройки	Лыжная	Лыжная	Лыжная	Лыжная
Функциональное назначение	Без отделки / требует капитальной отделки	Без отделки / требует капитальной отделки	Без отделки / требует капитальной отделки	Без отделки / требует капитальной отделки

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020

10

## 8.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

В качестве цен аналогов взяты цены предложений. Корректировка применялась к объектам-аналогам знаком «-», так как цена предложения, как правило, выше цены сделки на величину торга. Корректировки на жилую недвижимость составил:

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости, квартиры, под ред. Лейфера Л. А. - 2019

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. При продаже - покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Без корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости. Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности. Альтернативы. В нашем случае корректировка не применялась, так как условия сделок у всех выбранных объектов, в том числе и об оценке, идентичны.

Корректировка на материал стен дома.

Корректировка не применялась.

Корректировка на этаж.

Корректировка не применялась.

Корректировка на кол-во комнат.

Данная корректировка не применялась, в связи с тем, что определяющим фактором стоимости квартир является не количество комнат, а ее площадь.

Корректировка на общую площадь.

В результате проведенного анализа рынка недвижимости было установлено, что стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости с меньшей площадью, дороже 1 кв. м. объектов недвижимости с большей площадью. Корректировка не применялась, в связи с тем, что площади объектов оценки и объектов аналогов не имеют существенных различий по данному параметру.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка не применялась.

Корректировка на адрес.

Местоположение является одним из наиболее значимых факторов при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости. При выборе объектов аналогов относительно объекта оценки следует учитывать их удаленность от центра города, численность населения данной территории, инфраструктуру, экономическую привлекательность, плотность застройки, наличие и другие факторы, напрямую влияющие на стоимость оцениваемого объекта. В данном случае все объекты аналогов расположены в одном районе с объектом оценки. Следовательно, данная корректировка не применялась.

Корректировка на срок сдачи.

Корректировка не применялась.

ОТЧЕТ 1035/20 от 28.05.2020



**Корректировка на качество отделки.**

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

**Таблица 6.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м**

Аналог/Объект	Без отделки / (уборка завершенной отделки)	Под чистовой отделкой	Среднее значение стоимости отделки аналогичный объект	Уровень отделки	Отделочные материалы	Размер поправки к цене
Без отделки / (уборка завершенной отделки)	от 0	от 7000	от 6000	от 1-0000	от 20000	от 20000
Под чистовой отделкой	от 7000	от 8	от 4000	от 0000	от 15000	от 15000
Среднее значение стоимости отделки аналогичный объект	от 6000	от 4000	от 8	от 5000	от 12000	от 12000
Уровень отделки	от 1-0000	от 9000	от 7000	от 8	от 4000	от 12000
Отделочные материалы	от 20000	от 15000	от 15000	от 5000	от 8	от 4000
Размер поправки к цене	от 20000	от 20000	от 15000	от 12000	от 4000	от 8

#### Описание ремонтных работ

**Без отделки / требуется капитальный ремонт.** Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон.

**Под чистую отделку:** "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройством напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника.

**Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт.** Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника.

**Хорошее состояние.** "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад.

**Отличное (евроремонт).** "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признаками являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы.

**Ремонт премиум класса.** "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам, - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали, - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением, - монтаж электропроводки, - монтаж систем вентиляции и кондиционирования, - монтаж многоуровневых потолков, Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

#### Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценка пользовалась следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества высказанных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_i + 1)}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S<sub>i</sub> - общее количество корректировок i-ого аналога;



### 8.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

2 380 000 (два миллиона триста восемьдесят тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 33 491 (тридцать три тысячи четыреста девяносто один) доллар США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы объектов сравнения, их код	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3		Аналог №4	
Адрес	Тулунский обл, Нарын-Ола, Республик н, 2, 141	мл. Рубли, д. 100г	0,0%	мл. Рубли, д. 100г	0,0%	мл. Рубли, д. 100г	0,0%	мл. Рубли, д. 100г	0,0%
Цена предложения	---	2 311 000		2 473 100		2 413 000		2 309 000	
Цена м <sup>2</sup> кв. м	---	41 721		43 900		41 542		41 800	
Управленческие	---	-4,6%		-4,6%		-4,6%		-4,6%	
Скорректированная цена предложения м <sup>2</sup> кв. м, руб.	---	39 802		41 022		39 431		41 022	
Вид сделки	Частая продажа	Частая	0,0%	Частая	0,0%	Частая	0,0%	Частая	0,0%
Требования к объекту (год)	Безуслов	Безуслов	0,0%	Безуслов	0,0%	Безуслов	0,0%	Безуслов	0,0%
Срок	2	29	0,0%	29	0,0%	29	0,0%	29	0,0%
Класс объекта	2	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%
Площадь, кв. м	39,00	65,30	0,0%	41,70	0,0%	42,90	0,0%	63,00	0,0%
Даты застройки	Задача	Задача	0,0%	Задача	0,0%	Задача	0,0%	Задача	0,0%
Срок сдачи	Второй квартал 2020	2 кв. 2020	0,0%	2 кв. 2020	0,0%	2 кв. 2020	0,0%	2 кв. 2020	0,0%
Объект признания неактивным	---	-4,6%		-4,6%		-4,6%		-4,6%	
Финальная стоимость	Без скидки / выработка компенсаций ремонт	Без скидки / выработка компенсаций ремонт	0	Без скидки / выработка компенсаций ремонт	0	Без скидки / выработка компенсаций ремонт	0	Без скидки / выработка компенсаций ремонт	0
Скорректированная цена м <sup>2</sup> кв. м, руб.	---	39 802		41 022		39 431		41 022	
Средневзвешенная стоимость м <sup>2</sup> кв. м, руб.									40 209
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									2 280 751
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (без округления)									2 280 800