



Тел.: 89026559087

e-mail: kachkovskyj@mail.ru

ОГРНИП 305345734200055 от 08.12.2005г.

ОТЧЁТ № 20/12/25-426

**об оценке домовладения, расположенного по адресу:
Волгоградская область, Еланский район,
р. п. Елань, ул. Волгоградская, д. 9.**

ЗАКАЗЧИК: Мельситова О.Н.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Качковский М.В.

2020 г.

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4.1. Сведения о заказчике оценки	6
4.2. Сведения об оценщике	6
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЁННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
6.1. Дата составления и порядковый номер отчёта	7
6.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	7
6.3. Осмотр объекта оценки	7
6.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	7
6.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
6.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки	7
6.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	8
7.2. Анализ местоположения.	8
7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
7.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	10
7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	11
7.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения.	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
8.1. Анализ политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.	12
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	34
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект	35
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.	45
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	49
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
10.1. Порядок проведения оценочных работ	51
10.2. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке и обоснование выбора используемых подходов к оценке.	51
10.3. Описание процедуры согласования результатов оценки	53
11. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.	53
12. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	53
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
13.1. Сравнительный подход	54
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	83
15. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.	83
16. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	84
ПРИЛОЖЕНИЯ	85

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

1.1. Объект оценки.

Оценке подлежит домовладение (жилой дом, находящийся на земельном участке) расположенное по адресу: Волгоградская область, Еланский район, р. п. Елань, ул.Волгоградская, 9.

1.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки учитывается право собственности.

1.3. Цель оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки.

Результаты оценки объекта оценки предполагается использовать при осуществлении процедуры банкротства.

1.5. Вид стоимости.

Установлению подлежит рыночная стоимость.

1.6. Дата оценки.

Датой оценки является 14 декабря 2020г.

1.7. Допущения на которых должна основываться оценка.

Отчёт об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчёте:

Права на оцениваемый объект считаются достоверными. В отсутствие документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.

Количественные показатели объекта оценки определяются на основании представленной заказчиком технической документации.

Техническое состояние объекта оценки определяется оценщиком на основании имеющейся технической документации и результатов обследования оцениваемого имущества. Степень обследования объекта оценки: осмотр всех элементов объекта оценки доступных для визуального осмотра.

Исполнитель не проводит специальных экспертиз объекта оценки.

Финансово-экономические показатели, предоставляемые заказчиком для проведения оценки, считаются достоверными, используются в расчётах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.

Затрат на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка не требуется.

Оценщик, использует при проведении оценки документы, полученные от заказчика, и допускает, что с даты, указанной в документах, до даты оценки каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.

1.8. Состав объекта оценки.

Объект оценки состоит из основного строения с холодной пристройкой и верандой (литеры А, а и а1 ситуационного плана технического паспорта на жилой дом), сарая (литера Г1), сарая (литера Г4), сарая (литера Г5), сарая (литера Г6), ворот (литера I), калитки (литера II), забора (литера III), уборной (литера Г7), колодца (литера Г8), погреба (литера подГ4), гаража (на ситуационном плане отсутствует) и земельного участка (кадастровый номер 34:06:250014:383).

1.9. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Оценка проводится с использованием следующих документов, содержащих характеристики объекта оценки:

Свидетельство о государственной регистрации права 34 АА 944038 от 10.12.2008г.

Свидетельство о государственной регистрации права 34 АА 944039 от 10.12.2008г.

Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 02.10.2007г.

1.10. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки¹.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности, ограничения (обременение) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки не зарегистрированы.

1.11. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.

Определение границ интервала, в котором может находиться стоимость, не предусмотрено.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом по оценочной деятельности с учётом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Стандарты оценки, применяемые при оценке объекта оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

5. Стандарты и Правила Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО").

В дальнейшем при упоминании в отчёте тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

¹ На основании предоставленных правоустанавливающих документов.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

При проведении оценки объекта оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Вся информация, полученная от заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.

3. Оценщик не несёт ответственности за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, представленных Заказчиком.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объёмы, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. На оценщика не возлагаются обязанность проведения инвентаризации оцениваемого имущества и ответственность за его сохранность в период оценки.

6. Все иллюстративные материалы (чертежи, фотографии, схемы и т.п.) использованы в настоящем отчёте исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

7. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

8. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делает ссылки на источник информации.

9. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором или в целях, указанных в отчёте.

10. В рамках данного исследования расчёты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2013 и могут незначительно отличаться при перерасчёте на других вычислительных устройствах. Все расчёты, приведённые в отчёте, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведённые в расчётных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведённым там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчётов использовались значительно более точные числовые данные.

11. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

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

13. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчёта или оценённого имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

14. С целью однозначного понимания процедуры и результатов оценки, оценщик ставит в известность заказчика о его праве ознакомления на безвозмездной основе с официальными документами, регламентирующими оценочную деятельность, правами и обязанностями Оценщика, значениями терминов, применяемых в настоящей работе.

15. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки (будет продано) по указанной в отчёте рыночной стоимости.

16. Оценщик не несёт ответственности за неиспользование или ненадлежащее использование настоящего отчёта.

17. В отсутствие документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений².

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

4.1. Сведения о заказчике оценки.

Фамилия, имя, отчество	Мельситова Ольга Николаевна.
Паспортные данные	18 15 005760 выдан ТП УФМС России по Волгоградской области в р. п. Елань 12.09.2014г.

4.2. Сведения об оценщике.

Фамилия, имя, отчество	Качковский Михаил Владимирович.
Номер контактного телефона	902.655.90.87.
Почтовый адрес	403731, Волгоградская область, Еланский район, р. п. Елань, микрорайон 6-3.
Адрес электронной почты	kachkovskyj@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнёрство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО"), регистрационный № 1295.34 от 24.10.2013г.
Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. "Об оценочной деятельности в РФ"	Требование о независимости выполнено.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 0991R/776/F0199/20 выдан АО "АльфаСтрахование", срок действия до 27 августа 2021г., страховая сумма 3000000 руб.

5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЁННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.

Оценка проведена указанным в отчёте оценщиком. Другие специалисты и эксперты не привлекались.

² п. 7 ФСО № 7.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

6.1. Дата составления и порядковый номер отчёта.

Датой составления отчёта является 25 декабря 2020г. Порядковый № 20/12/25-426.

6.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

Основанием для проведения оценки является договор от 14 декабря 2020г. № 20/12/14-426.

6.3. Осмотр объекта оценки.

Осмотр объекта оценки проведён 14 декабря 2020 года.

6.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Оценке подлежит домовладение (жилой дом, находящийся на земельном участке) расположенное по адресу: Волгоградская область, Еланский район, р. п. Елань, ул.Волгоградская, 9.

6.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

При применении различных подходов к оценке получены следующие результаты, с учётом округления:

Подход	Результат, руб.
Сравнительный	662000.
Доходный	Не применялся.
Затратный	Не применялся.

6.6. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки после согласования составляет, с учётом округления, 662000 (Шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей³.

6.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Полученная итоговая стоимость не может применяться для иных целей, кроме как оговорённых в задании на оценку.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определённая в отчёте, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчёта⁴.

³ Согласование результатов см. п. 13 настоящего отчёта.

⁴ Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г., ст. 12.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

Оценка проводилась с использованием следующих документов, предоставленных заказчиком (копии документов приведены в Приложении к настоящему отчёту):

Свидетельство о государственной регистрации права 34 АА 944038 от 10.12.2008г.

Свидетельство о государственной регистрации права 34 АА 944039 от 10.12.2008г.

Технический паспорт на жилой дом по состоянию на 02.10.2007г.

7.2. Анализ местоположения.

Объект оценки расположен на незначительном удалении от общественно-делового центра р. п. Елань Еланского района Волгоградской области в окружении улиц Коренная, Мясницкая, Волгоградская.

В ближайшем окружении расположены жилые малоэтажные дома.

В пешеходной доступности (менее 1 км) находятся органы административной власти, школа, детский сад, кинотеатр, торговые объекты.

До ближайшей остановки общественного транспорта 900 м.

Автодороги и подъездные пути в районе расположения объекта в хорошем состоянии, возможен подъезд по асфальтированной дороге.

Инженерная инфраструктура в районе объекта развита хорошо. Доступны системы электроснабжения, газоснабжения, водопровод, телефон.

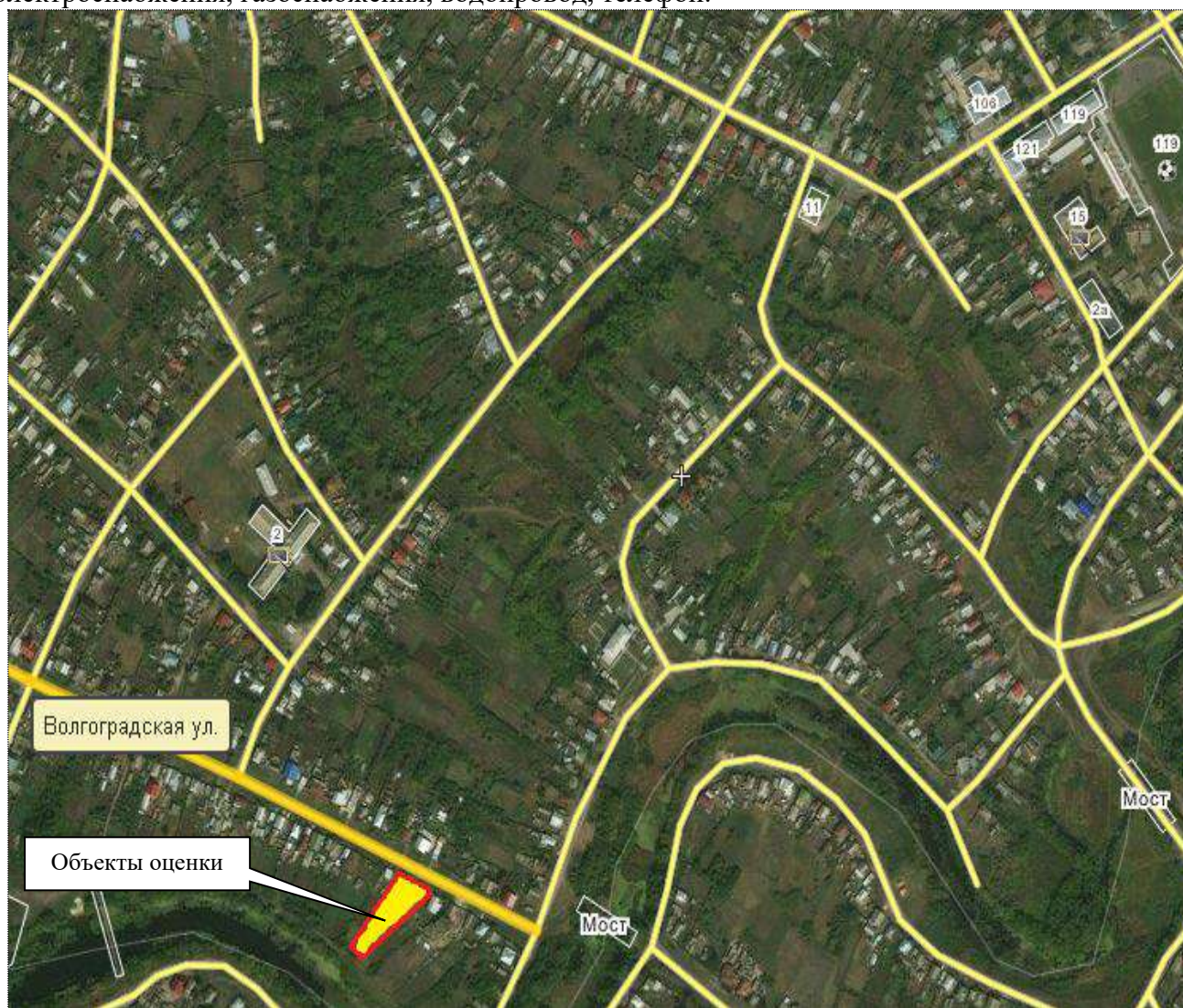


Рис. Схема места расположения объекта оценки⁵.

⁵ Источник информации: <http://wikimapia.org/#lang=ru&lat=50.945490&lon=43.742548&z=17&m=yh>

7.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Сведения, идентифицирующие объект оценки, приведены в таблице 7.3.

Таблица 7.3.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Наименование характеристик объекта	Количественные и качественные характеристики
Общее описание объекта (вид)	Индивидуальный одноэтажный рубленый жилой дом, расположенный на земельном участке.
Адрес (местоположение) объекта	Волгоградская область, Еланский район, р. п. Елань, ул. Волгоградская, д. 9.
Год постройки жилого дома	1959.
Группа капитальности	5.
Количество этажей (в т. ч. подземных)	1 (0).
Площадь жилого дома, кв. м	41,1.
Площадь земельного участка, кв. м	2056.
Нормативный срок службы, лет	50 (Нормативный срок службы рассчитан как величина обратная норме амортизационных отчислений по ЕНАОФ ⁶ , т. е. $T_{\text{норм}} = 1 \div H_a$).
Износ физический, %	124% (Физический износ рассчитан методом срока службы по формуле: $I_{\text{физ}} = T_{\text{хр}} \div T_{\text{норм}} \times 100\%$, где $I_{\text{физ}}$ – физический износ, $T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст здания, $T_{\text{норм}}$ – нормативный срок службы объекта).
Техническое обустройство	Отопление – от индивидуального газового котла, водоснабжение – отсутствует, канализация – отсутствует, электроснабжение – открытая проводка, газоснабжение – сетевое, кондиционирование – отсутствует.
Подъездные пути	Имеются, твёрдое покрытие.
Парковка	Стихийная.
Экологическая обстановка	Хорошая.
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное.
Объекты промышленной инфраструктуры	В ближайшем окружении объекты промышленной инфраструктуры отсутствуют.
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешеходной доступности (менее 1 км)	В пешеходной доступности расположены органы административной власти, дошкольные и образовательные учреждения, торговые объекты.
Удалённость от ближайшей остановки общественного транспорта, м	900.
Удалённость от делового и административного центра посёлка, км	2.
Имущественные права на объект оценки (вид права) ⁷	Собственность.
Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки	Шамсиева Татьяна Хажиевна (паспорт гражданина РФ 18 01 821558 выдан Еланским РОВД Волгоградской области 04.04.2002г.).
Существующие ограничения (обременения) права ⁷	Не зарегистрировано.
Балансовая стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	Сведений о балансовой стоимости заказчиком не предоставлено. Информация о балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости.
Кадастровая стоимость, руб.	Сведений о кадастровой стоимости заказчиком не предоставлено. Информация о кадастровой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости.
Информация о прошлых и будущих затратах и доходах	Информации о прошлых и будущих затратах и доходах заказчиком не предоставлено.

⁶ Постановление Совмина СССР от 22.10.1990г. № 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

⁷ В соответствии с предоставленными правоустанавливающими документами.

7.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки представлены в таблицах 7.4-1. и 7.4-2.

Таблица 7.4-1. Количественные и качественные характеристики улучшений.

Литера, наименование	Размеры в плане, м	Высота, м	Строит. объем	Характеристика				
				Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля	Полы
А, Основное строение	9,15 × 5,25	2,50	120 м³	сведения отсутствуют	рубленые	дерево	шифер	дерево, ДВП, линолеум
а, Холодная пристройка	6,85 × 2,50	2,15	37 м³	сведения отсутствуют	дерево	дерево	шифер	дерево, ДВП
а1, Веранда	3,18 × 1,64	2,45	13 м³	сведения отсутствуют	дерево	дерево	шифер	дерево, ДВП
Г1, Сарай	3,24 × 2,90	2,00	18 м³	сведения отсутствуют	кирпич	дерево	шифер	цемент
Г4, Сарай	3,10 × 2,25	2,10	14 м³	сведения отсутствуют	дерево	дерево	шифер	земля
Г5, Сарай	3,69 × 2,52	1,60	15 м³	сведения отсутствуют	кирпич	дерево	шифер	земля
Г6, Сарай	1,72 × 1,86	1,60	5 м³	сведения отсутствуют	кирпич	дерево	шифер	земля
Г7, Уборная	1,00 × 1,00	2,00	2 м³	сведения отсутствуют	дерево	дерево	шифер	дерево
Гараж				сведения отсутствуют	блок	дерево	шифер	цемент
Г8, Колодец			6 м	бетонные кольца				
ПодГ4, Погреб			1 шт.	кирпич				
І, Ворота	4,95 × 1,90		9,4 м²	металл				
ІІ, Калитка	1,0 × 1,90		1,9 м²	металл				
ІІІ, Забор	11,55		11,6м	шифер				

Таблица 7.4-2. Количественные и качественные характеристики земельного участка.

Наименование характеристик объекта оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки
Общее описание объекта оценки (вид)	Земельный участок.
Кадастровый номер	34:06:250014:383.
Адрес (местоположение)	Волгоградская область, Еланский район, р. п. Елань, ул. Волгоградская, д. 9.
Площадь, кв. м	2056.
Кадастровая стоимость, руб.	775523,20.
Категория земель	Земли населённых пунктов.
Вид разрешённого использования	Земельные участки индивидуальных жилых домов.
Рельеф	Ровный.
Форма	Прямоугольная, сложная.
Имущественные права на объект оценки (вид права)	Собственность.
Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки	Шамсиева Татьяна Хажиевна (паспорт гражданина РФ 18 01 821558 выдан Еланским РОВД Волгоградской области 04.04.2002г.).
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано.

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных, предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными, а также результатов визуального осмотра, проведённого оценщиком лично.

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

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

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

Социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки:

- "Социально-экономическое положение России январь-июль 2019г." Москва;

- <http://volgoduma.ru/>;

- http://volgastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/volgastat/resources/37eed9804aae0f749358dffa6db43511/doklad_062019.pdf;

- сайт Администрации Волгоградской области <http://www.volgograd.ru/>;

- сайт Администрации Еланского муниципального района Волгоградской области <http://adm-elanrn.ru/>;

- доклад главы Еланского муниципального района Волгоградской области: <http://adm-elanrn.ru/otchety-glavy-rayona.html>;

- газета "Еланские вести".

Сегментация объектов недвижимости: [http://studopedia.ru/16_87813_privedite-klassifikatsiyu-nedvizhimosti-kak-ob-ekta-development a.html](http://studopedia.ru/16_87813_privedite-klassifikatsiyu-nedvizhimosti-kak-ob-ekta-development-a.html), "Справочник оценщика недвижимости".

Местоположение оцениваемого объекта: <http://pkk5.rosreestr.ru/>, <http://wikimapia.org/>.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки: правоустанавливающие документы, документы технической инвентаризации, результаты визуального осмотра и, при необходимости, измерения, проведённые оценщиком.

Фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект: domofond.ru, газета "Еланские вести", сайты объявлений avito.ru, irr.ru, vdv-s.ru, domino-rf.ru, zem.ru, официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru>.

Документы и материалы, не вошедшие в настоящий отчёт, находятся в архиве оценщика.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- д) основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта⁸.

8.1. Анализ политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Политическая обстановка в стране.

Влияние политических факторов на рыночную ситуацию в целом значительное. Стабильная политическая обстановка повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка.

Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Современная глобализация и расширение международных связей приводит к размыванию определённых границ: культурных, политических, правовых, общественных и экономических. Любое изменение на мировой политической арене или в мегаэкономике может привести к серьёзным проблемам в различных государствах. Ярким примером служат события на Украине и их последствия для экономики России.

Внутренний политический кризис отдельного государства перерос в проблему геополитического масштаба и послужил причиной ослабления экономики России.

Все события 2014 года и применённые странами Запада экономические ограничения, а также попытка повысить экономическую безопасность РФ, введя продовольственное эмбарго, привели к структурным проблемам в экономике, её замедлению, а позже снижению.

Ущерб экономике от введённых санкций увеличивался как снежный ком в течение всего 2014 года и установил неопределённость в отношении будущего развития экономики РФ на ближайшую перспективу. Как следствие упадка экономики происходит стагнация на рынке страны в целом и региона в отдельности.

Причин экономического кризиса в России несколько:

-санкции со стороны Европы и США. Хотя они не имеют решающего значения, но в целом негативно влияют на общий фон;

-отток иностранных инвестиций с российского производственного сектора, что существенно снизило его конкурентоспособность;

-зависимость экономики от торговли сырьём, любое колебание цен на нефть сразу же негативно сказывается на рынке.

При этом, по утверждениям аналитиков, сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены: можно говорить скорее о совокупности политических и экономических факторов. Это и общая неуверенность граждан в банковских депозитах, и резкий скачок курсов доллара и евро.

Угроза введения новых санкций создаёт некую нервозность среди покупателей, что незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения в недвижимость.

Стоит отметить, что сильнее всего ситуация с санкциями в отношении России отразилась на рынке аренды: сократилось количество иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте снизился. Это повлекло за собой некоторую коррекцию рынка, и есть вероятность, что эта тенденция усилится.

⁸ ФСО № 7, п. 11.

Экономические санкции в отношении России, а также политическая и экономическая обстановка в целом оказали наибольшее влияние на рынок торговой недвижимости в стране, подвергнув его глубоким структурным изменениям. В связи со значительным спадом объёмов продаж и покупательской способности населения, наблюдающихся после бума декабря 2014 года, многие ритейлеры заняли выжидательную позицию, сосредоточившись на управлении существующими портфелями.

Взаимодействие политических и социально-экономических факторов, в конечном счёте, определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения.

Например, снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению собственности, т.е. ведёт к снижению спроса и увеличивает издержки производителей, т.е. снижает предложение на рынке, и в результате устанавливается новая цена равновесия, отличная от первоначальной.

Международные санкции, низкие цены на нефть и снижение покупательной способности местного населения оказали значительное давление на российскую экономику.

Приведём основные экономические показатели по наиболее важным секторам экономики государства.

Социально-экономическая обстановка в стране.

Индекс промышленного производства в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в январе-июле 2019 г. - 102,6%.

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2016 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
2018 г.					
Январь	102,4	79,3	101,7	94,4	104,4
Февраль	103,2	97,5	99,5	92,0	103,9
Март	102,8	113,4	101,0	104,3	104,9
I квартал	102,8	85,6			
Апрель	103,9	96,9	99,6	101,1	104,5
Май	103,7	101,5	101,3	102,7	105,8
Июнь	102,2	99,8	99,0	102,5	104,8
II квартал	103,2	105,4			
I полугодие	103,0				
Июль	103,9	99,7	100,5	102,2	105,3
Январь-июль	103,1				
Август	102,7	102,7	100,2	104,9	105,5
Сентябрь	102,1	102,5	100,2	107,5	105,8
III квартал	102,9	102,7			
Январь-сентябрь	103,0				
Октябрь	103,7	105,8	100,0	113,8	105,8
Ноябрь	102,4	99,8	99,7	113,5	105,5
Декабрь	102,0	107,0	100,2	121,5	105,7
IV квартал	102,7	110,8			
Год	102,9				

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2016 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
2019 г.					
Январь	101,1	78,5	100,2	95,4	105,9
Февраль	104,1	100,4	101,2	95,8	107,3
Март	101,2	110,3	99,5	105,6	106,7
I квартал	102,1	85,0			
Апрель	104,6	100,2	101,2	105,8	108,0
Май	100,9	97,9	99,2	103,6	107,1
Июнь	103,3	102,3	101,1	106,0	108,3
II квартал	103,0	106,3			
I полугодие	102,6				
Июль	102,8	99,3	99,6	105,2	108,0
Январь-июль	102,6				



Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2019 г. - 103,9%.

По данным обследования деловой активности в августе 2019 г., в котором приняли участие 544 организации, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 0%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-июле 2019 г. - 104,2%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-июле 2019 г. - 101,0%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,4%, в январе-июле 2019 г. - 84,0%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,0%, в январе-июле 2019 г. - 96,5%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-июле 2019 г. - 96,7%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в январе-июле 2019 г. - 98,3%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,4%, в январе-июле 2019 г. - 108,3%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-июле 2019 г. - 103,9%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2019 г. - 100,1%. Глубина переработки нефтяного сырья в январе-июле 2019 г. составила 82,7% (в январе-июле 2018 г. - 82,3%).

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-июле 2019 г. - 101,3%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,2%, в январе-июле 2019 г. - 101,7%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 119,8%, в январе-июле 2019 г. - 108,0%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,2%, в январе-июле 2019 г. - 100,0%.

Производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включённых в другие группировки, в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-июле 2019 г. - 96,7%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%, в январе-июле 2019 г. - 101,9%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-июле 2019 г. - 82,0%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,9%, в январе-июле 2019 г. - 103,5%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-июле 2019 г. - 100,2%.

По данным обследования деловой активности в августе 2019 г., в котором приняли участие 286 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (0%), в июле 2019г. - (-5%), в июне 2019г. - (-6%).



Доля электроэнергии, произведённой атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 18,2% в январе-июле 2018 г. до 18,6% в январе-июле 2019 г., тепловыми электростанциями - с 64,0% до 64,8%, гидроэлектростанциями - уменьшилась с 17,7% до 16,4% соответственно.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-июле 2019 г. - 101,5%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 536,5 млрд рублей, в январе-июле 2019 г. - 2182,4 млрд рублей.



Растениеводство. К 20 августа 2019 г., по данным Минсельхоза России, зерновые и зернобобовые культуры в хозяйствах всех категорий обмолочены на площади 23,3 млн гектаров (на уровне 2018 г. к соответствующей дате), что составляет 49,9% их посевов. Зерна намолочено 73,2 млн тонн (в первоначально оприходованном весе), что на 2,3% больше, чем на соответствующую дату 2018 г., в том числе пшеницы - 55,5 млн тонн (на 3,2% больше).

Животноводство. На конец июля 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчётам, составляло 19,1 млн голов (на 0,6% меньше, чем в предыдущем году на соответствующую дату), из него коров - 8,1 млн (на 0,1% меньше), свиней - 25,7 млн (на 5,1% больше), овец и коз - 25,1 млн (на 4,3% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,7% поголовья крупного рогатого скота, 11,3% свиней, 45,7% овец и коз (на конец июля 2018 г. – соответственно 42,0%, 12,7%, 45,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июля 2019 г. по сравнению с соответствующей датой 2018 г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 1,2%, коров - на 1,1%, овец и коз - на 6,3%, птицы - на 2,7%, поголовье свиней выросло на 7,0%. В январе-июле 2019 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 8,0 млн тонн, молока - 18,5 млн тонн, яиц - 26,3 млрд штук.



В сельскохозяйственных организациях в июле 2019 г. по сравнению с июлем 2018 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,0% (в июле 2018 г. по сравнению с июлем 2017 г. - на 4,1%), молока - на 4,3% (на 2,7%), производство яиц сократилось на 0,2% (увеличилось на 0,5%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе-июле 2019 г. составили 4068 килограммов против 3859 килограммов в январе-июле 2018 г., яйценоскость кур-несушек - 181 штуку яиц против 179 штук год назад.

В январе-июле 2019 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-июле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа скота и птицы (в живом весе), молока. За этот период реализовано по всем каналам 21,2 млн тонн зерна, 6,6 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 9,5 млн тонн молока, 18,6 млрд штук яиц.

Рыболовство и рыбоводство. Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июле 2019 г. составил 30,7 млрд рублей, что в действующих ценах на 5,6% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - на 12% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2019 г. составил 813,2 млрд рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 4356,0 млрд рублей, или 100,1%.



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утверждённой Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 сентября 2017г.), выделены ассигнования в размере 800,5 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 781,3 млрд. рублей, на строительство 1411 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупнённых инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 283 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 480 объектов, намеченных к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 37 объектов, из них 33 - на полную мощность, 4 объекта - частично.

Жилищное строительство. В августе 2017г. построено 95,9 тыс. новых квартир, в январе-августе 2017г. - 581,7 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в августе 2017г. составил 2591,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 18997,7 млрд. рублей, или 100,2%.



Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утверждённой Минэкономразвития России на 2019 г. (с уточнениями на 1 августа 2019 г.), выделены ассигнования в размере 684,7 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 660,0 млрд рублей, на строительство 1434 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупнённых инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 339 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 387 объектов, намеченных к вводу в 2019 г., введено в эксплуатацию 17 объектов, из них 12 - на полную мощность, 5 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 8,6 млрд рублей. На 1 августа 2019 г. полностью профинансировано 465 объектов. На 287 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В июле 2019 г. построено 81,9 тыс. новых квартир, в январе-июле 2019 г. - 480,3 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 18,6 млн кв. метров, или 51,3% от общего объёма жилья, введённого в январе-июле 2019 года.

Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введённых в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в I полугодии 2019 г., составила 43024 рубля (в I полугодии 2018г. - 41434 рубля).



Наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в I полугодии 2019 г. наблюдалась в Камчатском крае (134855 рублей), Сахалинской области (79419 рублей), Мурманской области (76266 рублей), Ямало-Ненецком автономном округе (74178 рублей), Ненецком автономном округе (70229 рублей), Приморском крае (68347 рублей), Хабаровском крае (68102 рубля), Республике Саха (Якутия) (62945 рублей). В 52 субъектах Российской Федерации эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая - в Республике Дагестан (19826 рублей), Саратовской области (20312 рублей) и Забайкальском крае (23086 рублей).

Грузовые перевозки. В январе-июле 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3292,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1520,5 млрд, автомобильного - 151,7 млрд, морского - 20,7 млрд, внутреннего водного - 35,4 млрд, воздушного - 4,1 млрд, трубопроводного - 1559,5 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-июле 2019 г. составил 321,0 млрд пассажиро-километров, в том числе железнодорожного - 75,2 млрд, автомобильного - 65,1 млрд, воздушного - 180,3 млрд пассажиро-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2019 г. составил 2792,9 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 18480,5 млрд рублей, или 101,6%. В июле 2019 г. оборот розничной торговли на 94,6%

формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,4% (в июле 2018 г. - 94,4% и 5,6% соответственно).



Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 июля 2019 г. на территории Российской Федерации функционировало 986 розничных рынков, что на 60 рынков меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

ЧИСЛО РЫНКОВ И ТОРГОВЫХ МЕСТ В НИХ

	2018 г.				2019 г.		
	на 1 января	на 1 апреля	на 1 июля	на 1 октября	на 1 января	на 1 апреля	на 1 июля
Число рынков, единиц	1091	1060	1046	1036	1002	996	986
в них торговых мест, тысяч	282,2	275,5	271,5	265,9	261,8	259,9	259,0

Распределение торговых мест на розничных рынках на 1 июля 2019 г. по сравнению с 1 июля 2018 г. изменилось в сторону увеличения доли мест на универсальных рынках, специализированных рынках по продаже продуктов питания, специализированных рынках по продаже строительных материалов и сельскохозяйственных рынках при сокращении доли мест на специализированных вещевых рынках и специализированных прочих рынках.

На 1 июля 2019 г. функционировало 245 сельскохозяйственных и сельскохозяйственных кооперативных рынков, из них в капитальных зданиях и сооружениях размещалось 148 рынков, или 60,4% от общего числа (на 1 июля 2018 г. - 61,5%).

Уровень фактического использования торговых мест на рынках на 1 июля 2019 г. в среднем по Российской Федерации составил 66,1%, что выше, чем на 1 апреля 2019 г. и ниже на аналогичную дату 2018 года.

Основными хозяйствующими субъектами на рынках по-прежнему остаются индивидуальные предприниматели. На 1 июля 2019 г. на розничных рынках осуществляли деятельность 106,0 тыс. индивидуальных предпринимателей (на 1 апреля 2019 г. - 106,6 тыс.).

Во II квартале 2019 г. было проведено 10,0 тыс. ярмарок (во II квартале 2018 г. - 9,8 тыс.). Основными организаторами ярмарок выступали органы местного самоуправления (51,5% от общего числа ярмарок) и юридические лица (32,0%). Основными хозяйствующими субъектами на ярмарках были индивидуальные предприниматели (им было выделено 67,2% от всех торговых мест).

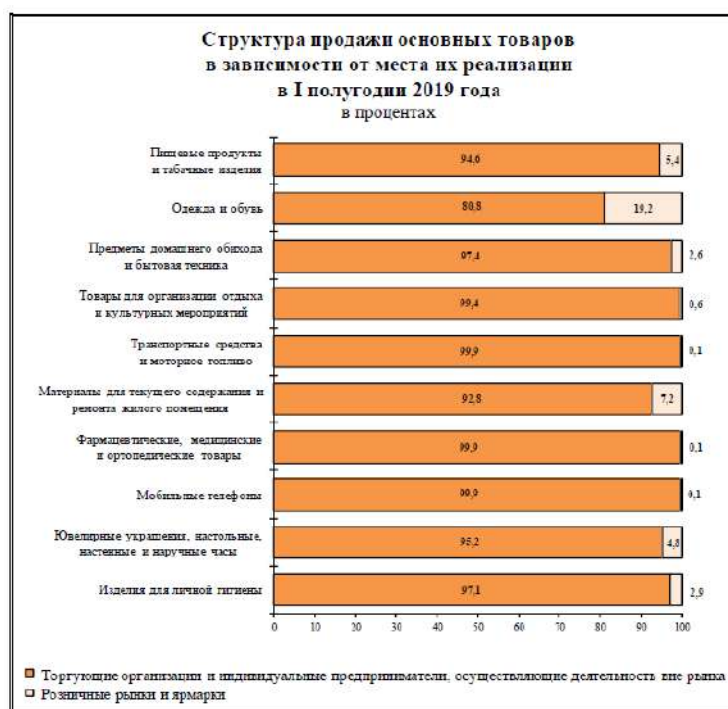
В I полугодии 2019 г. розничные торговые сети формировали в среднем по России 34,6% общего объема оборота розничной торговли (в I полугодии 2018 г. - 32,7%). В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 40,5% (в I полугодии 2018 г. - 38,5%).

В 34 субъектах Российской Федерации доля сетевых торговых структур в общем объеме оборота розничной торговли превышала среднероссийский уровень. В то же время в Республике Дагестан, Республике Ингушетия и Чеченской Республике розничные торговые сети в I полугодии 2019 г. обеспечивали менее 5% общего объема оборота розничной торговли. Аналогичный показатель по Москве составил 36,1%, Санкт-Петербургу - 58,1%.

В июле 2019 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров - 52,3% (в июле 2018 г. - 47,2% и 52,8% соответственно).



На розничных рынках и ярмарках население покупает около 6% как пищевых продуктов и табачных изделий, так и непродовольственных товаров. По-прежнему велика роль рынков и ярмарок в обеспечении населения мясом животных, картофелем и плодоовощной продукцией, тканями, одеждой, нательным бельём, обувью, чулочно-носочными изделиями и изделиями из меха. Вместе с тем, удельный вес рынков в общем объёме продажи компьютеров, мобильных телефонов, изделий, применяемых в медицинских целях, лекарственных средств, телевизоров, книг, газет и журналов, спортивного оборудования и спортивных товаров, игр и игрушек, автомобильных деталей, узлов и принадлежностей не превышает 1%.



В объёме товарных ресурсов продовольственных товаров доля импорта во II квартале 2019 г. составила 24% (во II квартале 2018 г. - 22%).

В I полугодии 2019 г. органами Роспотребнадзора было выявлено 41,3 тыс. административных правонарушений по следующим статьям: нарушение изготовителем, исполнителем (лицом, выполняющим функции иностранного изготовителя), продавцом требований технических регламентов - 45,6%, нарушение правил продажи отдельных видов товаров - 13,5%, нарушение иных прав потребителей - 10,1%, производство или продажа товаров и продукции, в отношении которых установлены требования по маркировке и (или) нанесению информации, без соответствующей маркировки и (или) информации, а также с нарушением установленного порядка нанесения такой маркировки и (или) информации - 7,0%, нарушение порядка реализации продукции, подлежащей обязательному подтверждению соответствия - 3,5%, продажа товаров, выполнение работ либо оказание услуг при отсутствии установленной информации либо без применения контрольно-кассовых машин - 3,5%. К административной ответственности привлечено 29,1 тыс. правонарушителей. Сумма взысканных штрафов составила 329,3 млн рублей, или 40,4% от общей суммы наложенных штрафов.

Оборот общественного питания в июле 2019 г. составил 136,1 млрд рублей, или 102,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2019 г. - 898,3 млрд рублей, или 104,8%.

В июле 2019 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 843,7 млрд рублей, в январе-июле 2019 г. - на 5756,2 млрд рублей.



Оборот оптовой торговли. В июле 2019 г. оборот оптовой торговли составил 6897,2 млрд рублей, или 104,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9% оборота оптовой торговли.



В июле 2019 г. оборот оптовой торговли на 79,1% формировался организациями оптовой торговли (в июле 2018 г. - на 79,2%), оборот которых составил 5456,0 млрд рублей, или 104,3% (в сопоставимых ценах) к июлю 2018 года.

Запасы угля для продажи населению и организациям социальной сферы на 1 июля 2019 г. были созданы на топливных складах 41 субъекта Российской Федерации (на 1 июля 2018 г. – 45 субъектов) и составили 0,5 млн тонн, что на 12,3% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. Из 20 субъектов Российской Федерации, где запасы угля были меньше, чем на 1 июля 2018 г., в 14 субъектах они сократились более чем на 30%.

В котельных, находящихся в ведении муниципалитетов, и в ведомственных котельных, запасы угля на 1 июля 2019 г. составили 3,6 млн тонн, что на 8,3% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года. По сравнению с 1 июля 2018 г. запасы угля увеличились в 43 субъектах Российской Федерации, уменьшились - в 33 субъектах.

В объеме запасов угля и мазута топочного, сосредоточенных у потребителей на 1 июля 2019 г., доля жилищно-коммунального хозяйства составила 1,5% и 1,1% соответственно.



Ключевые макроэкономические индикаторы Российской Федерации приведены в таблице «Основные экономические и социальные показатели».

Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2019 г.	В % к		Январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г.	Справочно		
		июлю 2018 г.	июню 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	июню 2018 г.	январь- июль 2018 г. в % к январю- июлю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,7 ^{1),2)}			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,6	100,2	101,4	104,1	99,7	103,8
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,8	99,3	102,6	103,9	99,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	536,5	105,9	183,9	102,5	101,7	175,7	101,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,5	98,8	102,7	101,3	104,3	104,4	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	96,9	103,3	101,3	105,4	104,8	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,2	96,8	98,8	99,4	103,3	100,2	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2792,9	101,0	102,3	101,6	102,8	102,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	843,7	97,3	99,9	98,9	102,7	100,6	101,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	91,4 ⁶⁾	102,1 ⁷⁾	96,4 ⁸⁾	114,0 ⁶⁾	99,2 ⁷⁾	121,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	32,5	89,5	102,8	96,1	122,9	99,4	126,4
импорт товаров	20,0	94,7	101,0	97,0	101,3	98,8	113,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	105,0	102,5	100,3	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		101,1	97,3	107,7	116,6	100,3	109,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7 ²⁾			101,3 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45900 ¹⁾	108,2 ¹⁾	93,0 ¹⁾	107,2 ¹⁾	110,2	92,4	111,1
реальная		103,5 ¹⁾	92,8 ¹⁾	102,1 ¹⁾	107,5	92,2	108,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,4	100,9	94,2	92,2	101,7	91,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,3	97,5	103,2	86,6	97,9	86,4

1) Предварительная оценка.

2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года.

3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за июль 2019 года.

6) Июнь 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Июнь 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) I полугодие 2019 г. и I полугодие 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

Источники: «Социально-экономическое положение России январь-июль 2019г.» Москва.

Вывод: По данным Минэкономразвития России макроэкономическая ситуация умеренно благоприятна для рынка недвижимости. Значительных текущих и прогнозируемых макроэкономических изменений, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, не выявлено

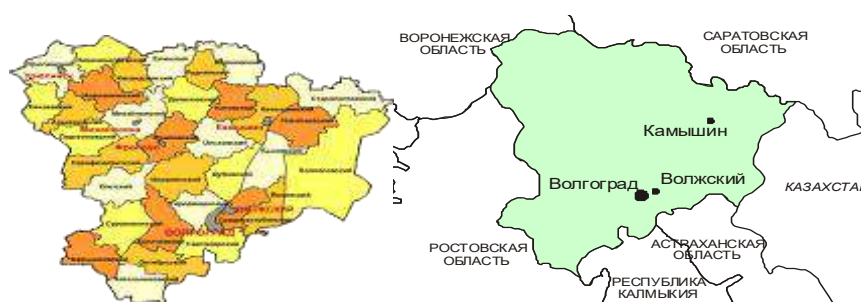
Социально-экономическое положение региона.

Краткая характеристика региона.

Волгоградская область – субъект Российской Федерации. Входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации. Дата образования Волгоградской области — 10 января 1934 г. Административный центр – Волгоград, основан в 1589 г. Расстояние от Москвы до Волгограда 1 073 км.

Занимает площадь 112,9 тыс. кв. км (78% составляют земли сельскохозяйственного назначения). Численность населения – 2 545 937 человек на 2016 г. (городское население: 76,66%; сельское: 23,34%). На территории области 1 464 населённых пунктов, находящихся в составе 475 муниципальных образований (6 городов областного подчинения, 32 муниципальных района, 29 городских поселений и 408 сельских поселений).

Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Ирак через Кавказ и Индию через Республику Казахстан. Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Низовья Волги и Дона, связанные Волго-Донским судоходным каналом, создают благоприятные условия для транспортировки различных грузов через область из портов государств Европы в зоны судоходства Африки, Ближнего и Среднего Востока.



Источник: Администрация Волгоградской области, Волгоградстат

Уровень развития региона.

Волгоградская область — один из наиболее экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (выпуск тракторов, судов, башенных кранов, подшипников, оборудования для нефтяной промышленности, электротехнической и пищевой промышленности, производство бурового, транспортно-складского, медицинского, торгового оборудования), топливная (добыча нефти, газа), нефтеперерабатывающая, химическая, нефтехимическая (в том числе производство каустической соды, химического волокна), чёрная и цветная металлургия. В Волгоградской области хорошо развито производство стройматериалов, а также текстильная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность. Волгоградская область является монополистом в России по производству 11 видов промышленной продукции, в том числе некоторых видов подшипников, сернистого ангидрида, полиуретановых нитей, газопроводных труб, горчичного порошка и т. п. На территории области расположена Волжская ГЭС. В последние годы получил развитие туристско-рекреационный комплекс в Волго-Ахтубинской пойме, на Дону, Хопре, Медведице и других реках. Расширяется санаторно-курортное обслуживание на озере Эльтон, создана сеть природных парков.

Наиболее значимые предприятия региона: ОАО «Волжский трубный завод», ЗАО «Волгоградский металлургический завод «Красный Октябрь», ОАО «Волгоградский сталепроволочно-канатный завод Концерн «Промметиз», ОАО «Волгограднефтемаш», ОАО «Каустик», ВОАО «Химпром», ОАО «Волжский оргсинтез», ООО «ЛУКойл-Нижеволжскнефть», автобусный завод «Волжанин», ООО «ЛУКойл-Волгограднефтепереработка», ОАО «Себряковцемент», Волжская гидроэлектростанция, ОАО «Царь-продукт», ЗАО «Народное предприятие «Конфил», ОАО "Волгоградский керамический завод", ОАО "Волжский абразивный завод".

Характеристика социально-экономического положения Волгоградской области (за январь-июнь 2019 года)⁹

Индекс промышленного производства в январе-июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в том числе: добыча полезных ископаемых – 97,7%, обрабатывающие производства – 103,3 %, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 83,0%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 106,8 %.

В добывающих производствах по сравнению с уровнем января-июня 2018 г. объем добычи газа горючего природного (газа естественного) увеличился на 20,7%.

По виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» наибольшее увеличение промышленного производства наблюдалось в «производстве напитков» - на 25,9%, «производстве кожи и изделий из кожи» - на 20,0%, «ремонте и монтаже машин и оборудования» - на 49,4%, «производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» - на 40,1%, «производстве прочих транспортных средств и оборудования» - на 30,9%, «производстве прочих готовых изделий» - на 17,7%.

Индексы промышленного производства по основным видам деятельности, в %



Производство сельскохозяйственной продукции. За январь-июнь 2019 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, 23,9 млрд. рублей или 113,6% к январю-июню 2018 г. в сопоставимых ценах, в июне 2019 г. – 6,8 млрд. рублей.

Растениеводство. Под урожай 2019 г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения), по предварительным данным, зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 2165,0 тыс. га, подсолнечник – на 673,2 тыс. га, картофель – на 13,5 тыс. га, овощи – на 27,3 тыс. га. Посевы зерновых и зернобобовых культур уменьшились по сравнению с предыдущим годом на 40,1 тыс. га (на 1,8%), из них пшеницы – увеличились на 101,5 тыс. га (на 6,8%), подсолнечника – увеличились на 38,5 тыс. га (на 6,1%), овощей – на 1,5 тыс. га (на 5,7%). Картофеля посажено меньше на 0,8 тыс. га (на 5,7%).

Животноводство. На конец июня 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составляло 322,3 тыс. голов, из него коров – 171,0 тыс., поголовье свиней – 257,9 тыс., овец и коз – 970,3 тыс., птицы – 8616,1 тыс. голов.

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 69,5% поголовья крупного рогатого скота, 32,7% – свиней, 57,1% – овец и коз. В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2019 г. по сравнению с соответствующей датой 2018 г. поголовье крупного рогатого скота уменьшилось на 7,8%, из него коров увеличилось на 2,3%, овец и коз уменьшилось на 4,7%, птицы – на 15,0%, свиней стало больше на 4,7%.

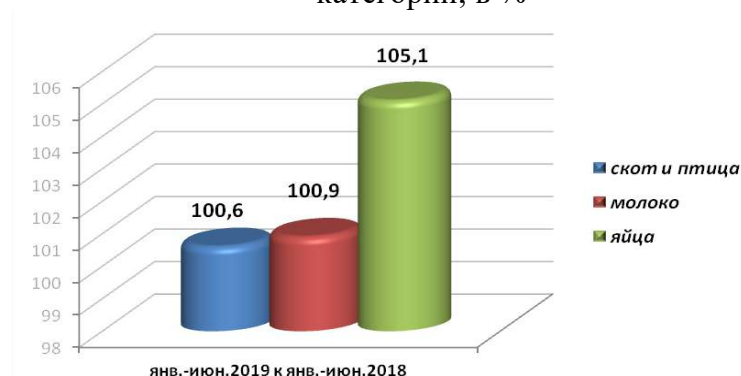
⁹ <http://volgoduma.ru/>

Поголовье скота и птицы в хозяйствах всех категорий

	На конец июня 2019 г., тыс. голов (данные предварительные)	2019 г. в % к 2018 г.
Крупный рогатый скот в т. ч. коровы	322,3 171,0	101,4 104,4
Свиньи	257,9	101,9
Овцы и козы	970,3	94,0
Птица	8616,1	89,9

В январе-июне 2019 г. в хозяйствах всех категорий, по расчётам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 108,3 тыс. тонн, молока – 177,1 тыс. тонн, яиц – 388,3 млн. штук.

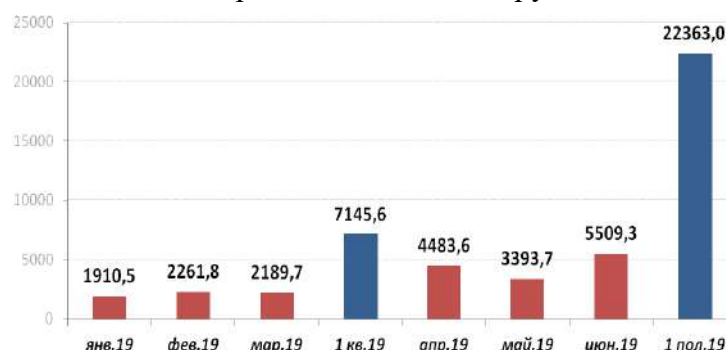
Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, в %



В сельскохозяйственных организациях в июне 2019 г. по сравнению с июнем 2018 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 6,4%, яиц – на 23,5%, молока уменьшилось на 8,5%. Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-июне 2019 г. составили 3458 килограммов (в январе-июне 2018 г. – 3135 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 164 яйца (162 яйца). В январе-июне 2019 г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчётам, отмечалось увеличение удельного веса производства крупного рогатого скота и свиней по сравнению с январём-июнем 2018 г.

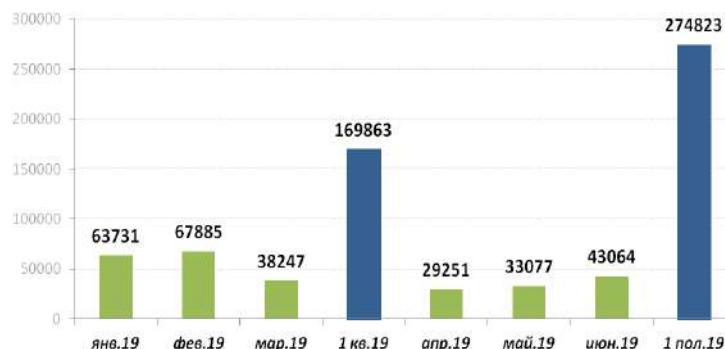
Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в июне 2019 г. составил 5509,3 млн. рублей, что в сопоставимой оценке составило 139,6% к уровню мая 2019 г. За январь-июнь 2019 г. выполненный объем составил 22363,0 млн. рублей.

Динамика изменения показателя объёма работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.



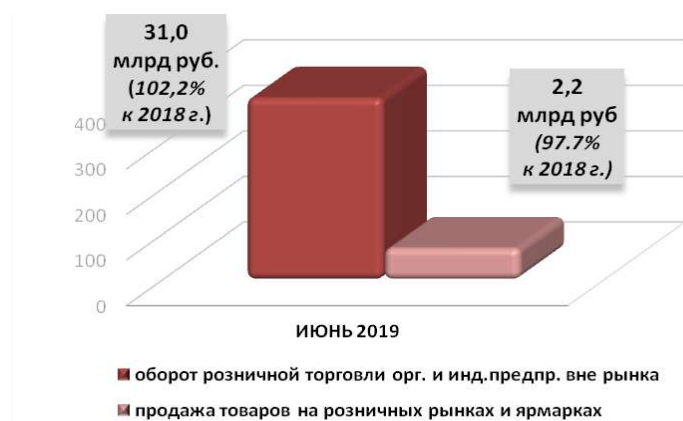
Жилищное строительство. За январь-июнь 2019 г. построены жилые дома на 3642 жилого дома общей площадью 274,8 тыс. м², или 102,9% к уровню января-июня 2018 г.

Динамика ввода в действие общей площади жилых домов, кв. м.



Транспорт. В январе-июне 2019 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта составил 598,1 млн. тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 18,7%. Пассажирским автомобильным транспортом перевезено 119,3 млн. человек, что на 2,7% меньше, чем в январе-июне 2018 г.

Торговля. Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 33,2 млрд. рублей (102,0% в сопоставимых ценах к июню 2018 г.), в январе-июне 2019 г. – 190,1 млрд. рублей, или 100,4% к соответствующему периоду 2018 г. В январе-июне 2019 г. оборот розничной торговли на 93,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка (в июне 2019 г. – 93,3%), доля розничных рынков и ярмарок составила 7,0% (6,7%); в январе-июне 2018 г. – соответственно 93,0% и 7,0% (в июне 2018 г. – 93,2% и 6,8%).



Рост потребительских цен на товары и услуги в Волгоградской области за период с января по июнь 2019 г. составила 2,3% (по Российской Федерации - 2,5%), в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 101,7%, услуги – 103,0%.

Динамика изменения индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги (в % к предыдущему периоду)



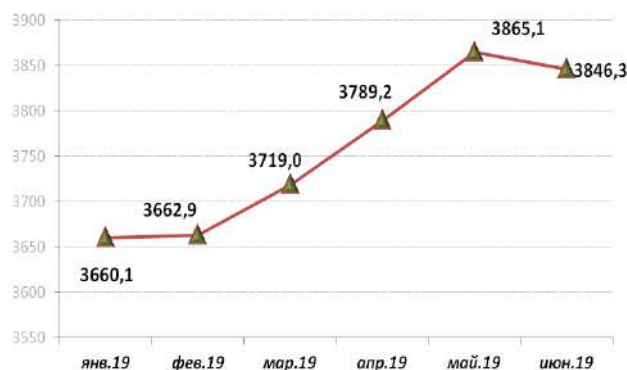
Цены на продовольственные товары за июнь 2019 г. снизились в среднем на 0,5%, с начала 2019 г. – возросли на 2,6%.

Индекс цен на непродовольственные товары за июнь 2019 г. составил 100,0%. С начала 2019 г. цены на непродовольственные товары увеличились в среднем на 1,7%. Средний уровень цен на услуги, оказанные населению области за июнь 2019 г. увеличился на 0,5%, с начала 2019 г. - на 3,0%.

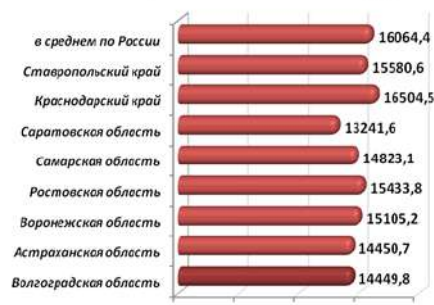
Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ) за июнь 2019 г. составил 100,2%, с начала 2019 г. - 101,8%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в июне 2019 г. составила 14449,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,3%, с начала года повысилась на 4,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания на конец июня 2019 г. составила 3846,31 руб. в расчёте на 1 человека и за месяц снизилась на 0,5%, с начала года - повысилась на 7,7%.



Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в отдельных регионах в июне 2019 г., рублей



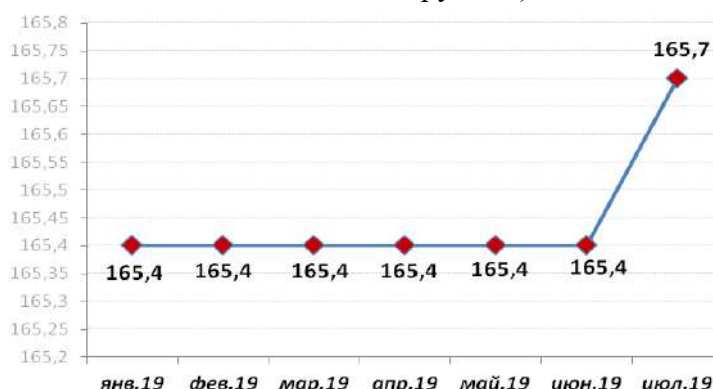
Кредиторская задолженность на конец мая 2019 г. сложилась в сумме 282,6 млрд. рублей, в том числе просроченная - 26,4 млрд. рублей, что составляет 9,4% всей задолженности (на конец апреля 2019 г. - 8,1%, на конец мая 2018 г. - 10,1%). За май общий объем кредиторской задолженности уменьшился на 14,2%, просроченной - на 1,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата за май 2019 г. в крупных, средних и малых организациях составила 33079 рублей и увеличилась по сравнению с апрелем 2019 г. на 1,9%, по сравнению с маем 2018 г. увеличилась на 1,2%, за январь - май 2019 г. составила 31284 рубля и увеличилась по сравнению с январём - маем 2018 г. на 4,7%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, увеличилась по отношению к апрелю 2019 г. на 1,8%, по сравнению с маем 2018 г. уменьшилась на 3,5%, с январём-маем 2018 г. уменьшилась на 0,5%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по сравнению с 1 июня 2019 г. увеличилась на 0,3 млн. рублей и составила на 1 июля 2019 г. 165,7 млн. рублей.

Динамика просроченной задолженности по заработной плате (по состоянию на 1 число месяца, в млн. рублей)

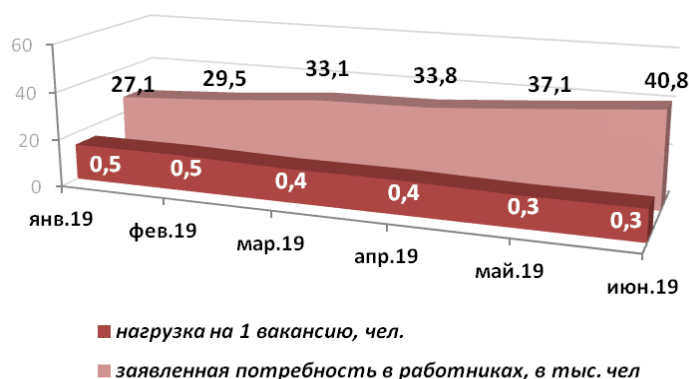


Рынок труда. В общей численности работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2019 г. 446,3 тыс. человек, или 96,6% составляли штатные работники (без учёта совместителей). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось ещё 15,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещённых рабочих мест работниками

списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило в мае 2019 г. 461,9 тыс., что на 7,2 тыс. замещённых рабочих мест меньше, чем в мае 2018 г.

Численность рабочей силы в апреле - июне 2019 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1226,1 тыс. человек, в их числе 1160,1 тыс. человек, или 94,6% рабочей силы были заняты в экономике и 66,0 тыс. человек (5,4%) не имели занятия, но активно его искали. К концу июня 2019 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах государственной службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,3 человека, как и на конец июня 2018 г.

Динамика потребности организаций в работниках, заявленной в государственные службы занятости



По данным выборочного обследования рабочей силы в апреле - июне 2019 г. уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15 лет и старше) составил 54,9%.

К концу июня 2019 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) состояли на учёте 11,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 9,7 тыс. человек имели статус безработного. В июне 2019 г. получили статус безработного 1,6 тыс. человек или на 0,1 тыс. человек (на 6,7%) больше, чем в июне 2018 г. Размеры трудоустройства безработных в июне 2019 г. были на 127 человек (на 14,6%) больше, чем в июне 2018 г. и составили 998 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2019 г. составил 0,8% от численности рабочей силы.

Прожиточный минимум. В соответствии с Постановлением Администрации Волгоградской области от 12.08.2019 г. № 382-п величина прожиточного минимума за 2 квартал 2019 г. составила 10048 рублей в месяц на душу населения и увеличилась по сравнению с соответствующим кварталом 2018 г. на 7,8%, по сравнению с 4 кварталом 2018 г. - на 9,5%.

Динамика величины прожиточного минимума (руб./месяц на душу населения)



Пенсии. По данным Отделения Пенсионного фонда РФ по Волгоградской области, по предварительной оценке, в июне 2019 г. в области было зарегистрировано 761,4 тыс. пенсионеров. В июне 2019 г. средний размер месячной пенсии составил 13359,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменился. Наибольшая величина средней назначенной пенсии в июне 2019 г. зафиксирована в г. Волгограде – 14214,1 рубля, в г. Волжском – 14006,3 рубля, в Котовском районе – 13603,5 рубля, наименьшая величина – в Палласовском районе – 11277,4 рубля.

Основные экономические и социальные показатели

	<i>Июнь 2019 г.</i>	<i>Июнь 2019 г. в % к июню 2018 г.</i>	<i>Январь-июнь 2019 г.</i>	<i>Январь-июнь 2019 г. в % к январю-июню 2018 г.</i>	<i>Справочно: январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г.</i>
Индекс промышленного производства ^{1), 2)}		93,8		101,0	98,8
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	6819,9 ²⁾	158,7 ^{2), 3)}	23930,5 ²⁾	113,6 ^{2), 3)}	103,8 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	5509,3 ²⁾	67,8 ^{2), 3)}	22363,0 ²⁾	77,2 ^{2), 3)}	81,2 ³⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	43,1 ²⁾	79,6 ²⁾	274,8 ²⁾	102,9 ²⁾	107,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	33217,6 ²⁾	102,0 ^{2), 3)}	190125,6 ²⁾	100,4 ^{2), 3)}	102,2 ³⁾
Индекс потребительских цен	100,0 ⁴⁾	104,3	102,3 ⁵⁾	105,0	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁶⁾	100,2 ⁴⁾	100,8	101,4 ⁵⁾	105,4	113,2
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ⁷⁾	33079,2	101,2	31283,5	104,7	110,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁸⁾	9,7	110,7			84,7

Источник: http://volgastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/volgastat/resources/37eed9804aae0f749358dffa6db43511/doklad_062019.pdf

Еланский район Волгоградской области.

Еланский район расположен на севере Волгоградской области в 360 км от г. Волгограда. Площадь района составляет 267,2 тыс. га. На территории района расположены 1 городское и 16 сельских поселений, объединяющих 41 населённый пункт района.

По состоянию на 01.01.2019 года численность постоянного населения района составила 29,6 тыс. человек. На территории района проживают представители 27 национальностей, в том числе 86,6% - русские, украинцы – 9,4%, чуваша – 0,9%, даргинцы - 0,5%, кумыки – 0,5%, азербайджанцы – 0,4%, другие национальности – 1,7%.

По состоянию на 1 января 2019 года в статистическом регистре хозяйствующих субъектов Еланского района учтено 249 юридических лиц, 31 из них относится к виду деятельности «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство».

Преобладающей формой собственности зарегистрированных организаций являются государственная и муниципальная, их доля составляет 50,2% от общего числа организаций, на долю частной собственности приходится 32,9% организаций. Коммерческие корпоративные и унитарные организации составляют 26,1% в общем количестве хозяйствующих субъектов, некоммерческие корпоративные и унитарные – 66,7%.

Основные виды экономической деятельности, осуществляемые в районе: государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение, сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство, образование, деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений, торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов, деятельность в области здравоохранения и социальных услуг, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, транспортировка и хранение, деятельность по операциям с недвижимым имуществом, обрабатывающие производства, строительство, деятельность в области информации и связи, деятельность финансовая и страховая, деятельность профессиональная, научная и техническая, деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, деятельность гостиниц и предприятий общественного питания.



Объём произведённой продукции и оказанных услуг по предварительным расчётам за 2018 год по отраслям представлен в таблице.

Наименование отрасли	Объём, млн. рублей
Сельское хозяйство	4875,6
Промышленность	5828,3
Инвестиции	286,7
Оборот розничной торговли и общественного питания	2235,3
Платные услуги	294,5
Строительство	28,4

Структура основных отраслей экономики Еланского муниципального района отражена на рисунке ниже..



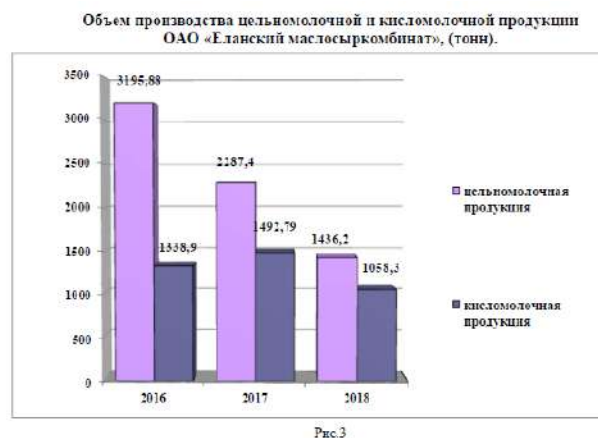
Промышленное производство¹⁰.

В 2018 году оборот крупных и средних организаций района составил в действующих ценах 8925,2 млн. рублей, или 126,2% к уровню 2017 года, объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами – 126,0% к уровню 2017 года.

Крупным и успешно работающим предприятием промышленности на территории района является ОАО «Еланский маслосыркомбинат». Численность работающих на комбинате – 774 человека, среднемесячная зарплата составляет 22237,7 рублей. Продукция комбината хорошо известна за пределами региона и за рубежом. Предприятие регулярно принимает участие в российских и международных выставках.

Максимальный объём переработки молока составляет около 500 тонн в сутки. Всего за 2018 год было направлено на переработку 165,0 тыс. тонн молока.

Объёмы производства основных видов продукции ОАО «Еланский маслосыркомбинат» представлены на рис.2. Объёмы производства цельномолочной и кисломолочной продукции ОАО «Еланский маслосыркомбинат» представлены на рисунке ниже.



¹⁰ Данные из отчёта главы городского округа город Михайловка Волгоградской области о результатах своей деятельности и деятельности администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области за 2018 год (<http://mihadm.com/officially/documents/headreport>)

Сельское хозяйство.

Природно–климатические условия определяют Еланский район как крупного производителя зерна и подсолнечника. Площадь сельскохозяйственных угодий Еланского муниципального района составляет 236,9 тыс. га, в том числе пашни 196,4 тыс. га.

Основу производства агропромышленного комплекса района составляет производство зерновых и масличных культур. Основная доля производства сельхозпродукции приходится на сельскохозяйственные предприятия – 72%, на крестьянско- фермерские хозяйства – 28%.

Посевная площадь в 2018 году во всех категориях хозяйств района составила 145,1 тыс. га, в том числе на зерновую группу приходится 78,6 тыс. га, подсолнечник 62,2 тыс. га.

Применение новых технологий по возделыванию сельскохозяйственных культур, таких как NO-TILL, STRIP-TILL, положительно влияет на их урожайность.

В 2018 году сельхозтоваропроизводители Еланского муниципального района приобрели минеральных удобрений для подкормки озимых, для сева яровых культур, озимых культур под урожай 2019 года 4,26 тыс. тонн действующего вещества. Для получения высоких урожаев сельскохозяйственные товаропроизводители приобретают и производят семена элиты и первой репродукции (ООО «Сорт», ООО «Большой Морец»). Так в 2018 году по Еланскому муниципальному району было высеяно суперэлиты и элиты 1564 тонны семян зерновых культур на 7717 га, что составляет 9% от высеянных семян. Остальные семена в основном I, II и III репродукции.

Валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в первоначально оприходованном весе в 2018 году при средней урожайности 24,3 ц/га составил 190,3 тыс. тонн.

Под урожай 2019 года сельхозтоваропроизводителями района подготовлено 75,58 тыс. га зяби, посеяно 50,18 тыс. га озимых зерновых культур. Для проведения весеннего сева потребность в семенах зерновых и зернобобовых культур составляет 4,4 тыс. тонн, засыпано 92,7% от потребности, все семена кондиционные.

В 2018 году сельхозтоваропроизводителями района была получена государственная поддержка в размере 32,6 млн. рублей, в том числе 7,8 млн. рублей несвязанная поддержка в области растениеводства, 4,5 млн. рублей приобретение элитных семян, 2,5 млн. рублей возмещение процентной ставки по инвестиционным кредитам.

В 2018 году хозяйствами района приобретено 58 единиц техники, в том числе 7 зерноуборочных комбайнов и 36 тракторов на общую сумму 159,4 млн. рублей. В 2019 году планируется приобретение 115 единиц техники, из которых 6 зерноуборочных комбайнов и 34 трактора.

Отрасль животноводства представлена в личных подсобных хозяйствах. В 2018 году ИП главы К(Ф)Х Аммаев М.А., Горбачева О.Н., Прокофьева Е.Н., Садовников В.А., Хохлунов С.В., занятые молочным животноводством, произвели 1171 тонну молока, надой на 1 фуражную корову составил 4574 кг. За 2018 год было закуплено в ЛПХ района 3207,9 тонн молока.

Производство молока в районе составило 13390 тонн, что на 367 тонн больше аналогичного периода 2017 года. На 1 января 2019 года по данным Волгоградстата поголовье скота составило: КРС 5,2 тыс. голов, в т.ч. коров 2,4 тыс. голов, свиней 54 головы, мелкого рогатого скота 5,3 тыс. голов.

На территории района действует 2 убойных цеха, способные принять в сутки 20-40 голов крупного рогатого скота, 40-60 голов свиней, 40 голов мелкого рогатого скота.

Успешно работает в Еланском муниципальном районе Еланский филиал ОАО «Сады Придонья». Площадь семечкового сада в 2018 году составила 435,5 га, вся плодоносящего возраста; площадь косточкового сада - 17 га, также вся плодоносящего возраста. Валовой сбор яблок в 2018 году составил 5,6 тыс. тонн, косточковых культур - 56,8 тонн.

Инвестиции.

В 2018 году на развитие экономики и социальной сферы района освоено 286,7 млн. рублей инвестиций в основной капитал. Более 62% всех инвестиций профинансировано за счёт собственных средств, остальные – привлечённые средства организаций (в том числе бюджетные средства – 27,8%). 270 млн. рублей инвестиций использовано на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря, 16,7 млн. рублей – на приобретение и капитальный ремонт зданий и сооружений.

Бюджетная политика.

Консолидированный бюджет района за 2018 год исполнен: по доходам в сумме 676516,5 тыс. рублей, что составляет 99,6% от утверждённой суммы бюджета за год.

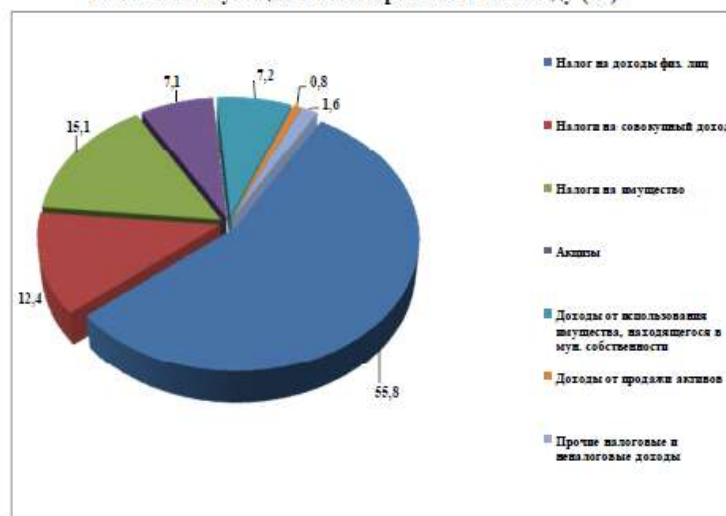
Собственные доходы в структуре доходов бюджета района составляют 302778,5 тыс. рублей (44,8%), межбюджетные трансферты (дотации, субвенции, субсидии и прочие поступления из бюджетов других уровней) – 373738,0 тыс. рублей (55,2%).

План по собственным доходам выполнен на 100% (фактически поступило 302778,5 тыс. рублей, при плане 302777,8 тыс. рублей), все плановые показатели по налоговым доходам выполнены.

Основным источником поступления налоговых и неналоговых доходов является налог на доходы физических лиц – 168894,0 тыс. рублей (55,8% поступлений). Налоги на совокупный доход (единый налог на вменённый доход, единый сельхозналог, налог, взимаемый в связи с применением патентной системы налогообложения) составляют 37644,1 тыс. рублей (12,4% в общей сумме собственных доходов). Налоги на имущество (налоги на имущество физических лиц и земельный налог) составляют 45709,0 тыс. рублей (15,1%). Акцизы по подакцизным товарам, производимым на территории РФ – 21606,5 тыс. рублей (7,1%), доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 22005,0 тыс. рублей (7,2% в общей сумме собственных доходов), доходы от продажи материальных и нематериальных активов составляют 2429,1 тыс. рублей (0,8%), государственная пошлина – 2280,9 тыс. рублей (0,8%), штрафы, санкции, возмещение ущерба – 820,0 тыс. рублей (0,3%), доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат государства – 807,0 тыс. рублей (0,3%), платежи при пользовании природными ресурсами – 582,9 тыс. рублей (0,2%).

Структура налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета Еланского муниципального района в 2018 году представлена на рис. 4.

Структура налоговых и неналоговых консолидированных доходов Еланского муниципального района в 2018 году (%).



Муниципальная собственность.

Консолидированный бюджет района за 2018 год исполнен: по доходам в сумме 676516,5 тыс. рублей, что составляет 99,6% от утверждённой суммы бюджета за год.

Собственные доходы в структуре доходов бюджета района составляют 302778,5 тыс. рублей (44,8%), межбюджетные трансферты (дотации, субвенции, субсидии и прочие поступления из бюджетов других уровней) – 373738,0 тыс. рублей (55,2%).

План по собственным доходам выполнен на 100% (фактически поступило 302778,5 тыс. рублей, при плане 302777,8 тыс. рублей), все плановые показатели по налоговым доходам выполнены.

Основным источником поступления налоговых и неналоговых доходов является налог на доходы физических лиц – 168894,0 тыс. рублей (55,8% поступлений). Налоги на совокупный доход (единый налог на вменённый доход, единый сельхозналог, налог, взимаемый в связи с применением патентной системы налогообложения) составляют 37644,1 тыс. рублей (12,4% в общей сумме собственных доходов). Налоги на имущество (налоги на имущество физических лиц и земельный налог) составляют 45709,0 тыс. рублей (15,1%). Акцизы по подакцизным

товарам, производимым на территории РФ – 21606,5 тыс. рублей (7,1%), доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 22005,0 тыс. рублей (7,2% в общей сумме собственных доходов), доходы от продажи материальных и нематериальных активов составляют 2429,1 тыс. рублей (0,8%), государственная пошлина – 2280,9 тыс. рублей (0,8%), штрафы, санкции, возмещение ущерба – 820,0 тыс. рублей (0,3%), доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат государства – 807,0 тыс. рублей (0,3%), платежи при пользовании природными ресурсами – 582,9 тыс. рублей (0,2%).

Структура налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета Еланского муниципального района в 2018 году представлена на рис. 4.

Демографическая ситуация

По данным Волгоградстата по состоянию на 01.01.2019 численность населения района по оценке составила 29595 человек. Демографическая ситуация в 2018 году характеризовалась продолжающимся процессом естественной убыли населения, связанной с низкой рождаемостью и высокой смертностью. По данным отдела ЗАГС в 2018 году родилось 197 детей (в 2017 году – 186 детей) и умерло 482 человека (в 2017 году – 472 человека). Уровень депопуляции в районе очень высокий – число умерших превысило число родившихся в 2,4 раза. Миграционный отток населения в 2018 году – свыше 90 человек.

Источник: доклад главы Еланского муниципального района Волгоградской области: <http://adm-elanrn.ru/otchety-glavy-rayona.html>

Посёлок Елань – районный и поселковый административный центр расположен на реках Елань и Терса (бассейн р. Дон), занимаемая площадь – 1939 га, проживает 14,0 тыс. человек.

За 2018 год отделом архитектуры и градостроительства выдано 61 разрешение на строительство (реконструкцию) объектов в районе, в т. ч. 53 разрешения на строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Принято в эксплуатацию 49 объектов, в основном это индивидуальные жилые дома. Введено в эксплуатацию индивидуального жилья общей площадью 3484 кв. м, в т. ч. в сёлах 1478 кв. м.

В районе строится 400 индивидуальных жилых домов, в т. ч. в сёлах района – 86 домов.

Большая часть объектов недвижимости находится в собственности средних и крупных предприятий по производству и переработке сельскохозяйственной продукции и муниципальной собственности. Отличительными особенностями коммерческой недвижимости является следующее:

- большинство зданий и сооружений возводились собственными силами предприятий ("хозспособ") без привлечения специализированных строительных организаций, без надлежащей разработки проектно-сметной документации, без надлежащего контроля качества производства работ и без надлежащей процедуры ввода в эксплуатацию;

- высокая степень физического и функционального износа.

Еланский район относится к первой группе земельно-оценочных районов, среднерайонный балл бонитета имеет одно из самых высоких значений среди всех районов области, что говорит о высокой плодородности почв и подтверждает высокую привлекательность земель сельскохозяйственного назначения для покупателей.

Предложения по продаже земельных участков в Еланском районе Волгоградской области весьма ограничены, что связано с недиверсифицированностью рынка. И по целевому назначению выбор намного скуднее, чем, например, в Волгограде. Здесь можно выделить только земли под индивидуальное жилищное строительство и земли сельскохозяйственного назначения. Единичными бывают предложения по продаже земель под строительство небольшого магазина или павильона, промзастройку.

По состоянию на 1 января 2019г. действовало 519 договоров аренды на земельные участки под объектами недвижимости и на земли сельскохозяйственного назначения. Общая площадь сданных в аренду земель – 7881 га, годовой размер арендной платы составляет более 18 млн. рублей, вся арендная плата собрана.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять 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, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- здания, строения, сооружения;
- помещения.

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

1. Земельные участки.

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, посёлках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли населённых пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения).

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

3. Коммерческая недвижимость.

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость.

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

-склады, складские помещения.

5. Недвижимость социально-культурного назначения.

-здания правительственных и административных учреждений;

-культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

-религиозные объекты.

(Источник: http://studopedia.ru/16_87813_privedite-klassifikatsiyu-nedvizhimosti-kak-ob-ekta-developmenta.html).

В соответствии с представленной заказчиком документацией оцениваемый объект является одноэтажным жилым домом, расположенным на земельном участке.

Таким образом, сегментом рынка, к которому относится объект оценки признаётся сегмент рынка "индивидуальные малоэтажные жилые дома".

Анализ других возможных видов использования.

На основании документов, предоставленных заказчиком, оцениваемое имущество является объектом индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст. 288) собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его 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, определяемом жилищным законодательством.

Так как результаты оценки предполагается использовать при осуществлении процедуры банкротства при существующем использовании, другие возможные виды использования не рассматривались.

8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект.

Ситуация на рынках недвижимости постоянно меняется. В настоящее время, под влиянием экономического кризиса, рынок недвижимости переживает нелёгкие времена. Резкое и повсеместное падение спроса, понижение стоимости во всех сегментах рынка – закрепившаяся тенденция.

Среди основных факторов, ведущих к сокращению спроса, наиболее значимы следующие: во-первых, уменьшение доходов населения и прибылей частного бизнеса; во-вторых, падение доходности инвестиций в недвижимость относительно вложения денежных средств в прочие виды активов; в-третьих, снижение доступности кредитных средств как для потенциальных покупателей, так и для девелоперов.

Таким образом, рынок недвижимости из стремительно растущего превратился сначала в падающий, затем в выжидающий. Среди наиболее заметных последствий – "замораживание" строительных проектов вне зависимости от этапа производимых работ, сокращение числа сделок, снижение уровня платёжеспособного спроса, и, как следствие, уменьшение ценовых показателей рынка во всех сегментах.

Спрос существенно сократился, однако рынок не замер полностью – наступило благоприятное время для покупателей и арендаторов, когда впервые за долгие годы появился адекватный объём вакантного предложения, а собственники объектов, наконец, стали более лояльны к арендаторам и покупателям, предлагая всевозможные скидки и дополнительные бонусы.

Эксперты портала недвижимости Domofond.ru проанализировали динамику цен на новостройки в 75 городах России с ноября 2019 года по февраль 2020-го. В среднем по стране стоимость на новостройки снизилась на 2,4% (с 4 133 036 до 4 035 426 руб.). Самый высокий рост цен (22,6%), зафиксирован в Нижневартковске - с 2 650 000 до 3 250 000 руб. Наибольшее снижение стоимости (-7,4%) было отмечено в Череповце - с 2 387 600 до 2 211 300 руб.

Однокомнатные квартиры в новостройках в среднем по России подешевели на 0,6 % (с 3 155 998 до 3 136 043 руб.), тогда как двушки - на 1,2 % (с 4 851 957 до 4 792 755 руб.).

Рейтинг городов с самым заметным ростом стоимости новостроек возглавил Нижневартковск (Ханты-Мансийский АО). За три зимних месяца цена здесь выросла на 22,6%, с

2 650 000 до 3 250 000 руб. На второй строчке расположился Волжский с 15,7%: жильё подорожало с 1 555 200 до 1 800 000 руб.

Астрахань совсем немного уступила Волжскому: здесь повышение цены составило в среднем 15,4% - с 2 600 000 до 3 000 000 руб. В Сургуте почти такая же динамика - 15,1%.

Замыкает десятку Нижний Тагил с ростом цен в 6,6%.

Топ-10 городов, где стоимость выросла больше всего

Город	Регион	Стоимость квартиры в новостройке, руб.,		Динамика стоимости новостроек, %
		ноябрь 2019	февраль 2020	
Нижневартовск	Ханты-Мансийский АО	2 650 000	3 250 000	22,6
Волжский	Волгоградская область	1 555 200	1 800 000	15,7
Астрахань	Астраханская область	2 600 000	3 000 000	15,4
Сургут	Ханты-Мансийский АО	3 500 000	4 030 000	15,1
Грозный	Чеченская Республика	2 250 000	2 450 000	8,9
Сочи	Краснодарский край	4 150 000	4 500 000	8,4
Тула	Тульская область	2 280 000	2 462 540	8
Тюмень	Тюменская область	3 000 000	3 230 000	7,7
Пенза	Пензенская область	2 210 000	2 370 000	7,2
Нижний Тагил	Свердловская область	1 900 000	2 025 000	6,6

Сильнее всего подешевели новостройки в Череповце (Вологодская область): за три зимних месяца стоимость изменилась на 7,4% - с 2 387 600 до 2 211 300 руб. Второе место занял Стерлитамак, где цена снизилась на 6,1% - с 2 130 280 до 2 000 000 руб. На третьем месте - Москва: с ноября по февраль стоимость квартиры в новостройке в среднем уменьшилась на 5,2% (с 9 119 444 до 8 646 390 руб.). Последнее место в топ-10 занял Владикавказ, где стоимость уменьшилась на 1,8% (с 2 260 000 до 2 220 000 руб.).

Топ-10 городов, где стоимость снизилась больше всего

Город	Регион	Стоимость квартиры в новостройке, руб.,		Динамика стоимости новостроек, %
		ноябрь 2019	февраль 2020	
Череповец	Вологодская область	2 387 600	2 211 300	-7,4
Стерлитамак	Башкортостан	2 130 280	2 000 000	-6,1
Москва	Москва	9 119 444	8 646 390	-5,2
Подольск	Московская область	3 200 000	3 097 670	-3,2
Махачкала	Дагестан	1 850 000	1 800 000	-2,7
Ульяновск	Ульяновская область	2 050 000	2 000 000	-2,4
Орёл	Орловская область	1 790 000	1 750 000	-2,2
Воронеж	Воронежская область	2 390 000	2 337 629	-2,2
Челябинск	Челябинская область	1 895 000	1 853 800	-2,2
Владикавказ	Северная Осетия	2 260 000	2 220 000	-1,8

В большинстве городов-миллионников была зафиксирована положительная динамика цен. Сильнее всего подорожали новостройки в Санкт-Петербурге (на 6,2%): в феврале 2020 года средняя стоимость квартиры составила 4 939 834 руб. против 4 649 819 руб. в ноябре 2019 года. На 5,2% повысились цены в Нижнем Новгороде: в феврале квартиры продавались за 3 300 000 руб., тогда как в ноябре - за 3 135 600 руб. Замкнула тройку Самара: стоимость новостройки в этом городе выросла на 3,9% - с 2 525 379 до 2 625 000 руб.

Больше всего жильё подешевело в Москве - на 5,2%. Если в ноябре 2019-го средняя столичная новостройка стоила 9 119 444 руб., то в феврале 2020-го - 8 646 390 руб. На 2,2% снизилась стоимость квартир в Воронеже и Челябинске. Воронежские новостройки стали стоить 2 337 629 руб. (против 2 390 000 руб.), а челябинские - 1 853 800 руб. (против 1 895 000 руб.).

По данным портала недвижимости Domofond.ru, с декабря 2018-го по декабрь 2019 года средняя стоимость квадратного метра на рынке вторичного жилья по России выросла на 4,4%, с 43 129 до 45 003 руб. Больше других, на 7,5%, выросли цены на двухкомнатные квартиры: с 2 000 000 до 2 149 987 руб. В меньшей степени подорожали «однушки». Они прибавили в цене 6,3%: если в конце 2018 года средняя стоимость однокомнатной квартиры составляла 1 580 002

руб., то в декабре 2019-го — 1 680 024 руб. Трёхкомнатные квартиры подорожали меньше других. За год они прибавили в цене всего 3,7%, при этом средняя стоимость предложения составила 2 800 000 руб. за объект.

Среди крупных городов лидером роста стал Новокузнецк: здесь стоимость «квадрата» повысилась до 38 569 руб., на 13,7%.

Снижение коснулось только Кургана, где квадратный метр подешевел на 0,8%, до 35 652 руб., и Саранска, где стоимость снизилась на 0,3%, до 43 817 руб.

Комнатность	Цена, руб./кв. м		Динамика
	декабрь 2018г.	декабрь 2019г.	
Однокомнатная	1 580 002	1 680 024	6,3%
Двухкомнатная	2 000 000	2 149 987	7,5%
Трёхкомнатная	2 700 000	2 800 000	3,7%

Из 78 городов, данные по которым вошли в исследование, рост цен на вторичное жильё отмечен в 75. Первое место рейтинга занял Новокузнецк: здесь стоимость квадратного метра выросла на 13,7%, с 33 930 до 38 569 руб. Второе место у подмосковного Подольска с ростом 11,9%, с 84 353 до 94 430 руб./кв. м. На третьей позиции - Иркутск. Город незначительно, на полпроцента, отстал по темпам роста цен от Подольска. За год «квадрат» на вторичном рынке в Иркутске подорожал с 57 581 до 64 117 руб.

Интересно, что и Новокузнецк, и Иркутск попали в топ-3 рейтинга Domofond.ru по росту цен на однокомнатные квартиры в «новостройках». При этом Подольск в том же рейтинге оказался в числе аутсайдеров: стоимость «однушек» в новых домах здесь упала на 2%.

Последнее место в топ-10 рейтинга занял ещё один подмосковный город - Балашиха, где «вторичка» подорожала на 9,2%.

Топ-10 городов России, где цены на вторичное жильё выросли за год

Город	Регион	Цена, руб./кв. м		Динамика
		декабрь 2018г.	декабрь 2019г.	
Новокузнецк	Кемеровская область	33 930	38 569	13,7%
Подольск	Московская область	84 353	94 430	11,9%
Иркутск	Иркутская область	57 581	64 117	11,4%
Химки	Московская область	110 405	122 312	10,8%
Владивосток	Приморский край	100 000	110 417	10,4%
Новороссийск	Краснодарский край	57 978	63 554	9,6%
Хабаровск	Хабаровский край	71 584	78 329	9,4%
Сочи	Краснодарский край	93 251	101 919	9,3%
Кострома	Костромская область	40 625	44 388	9,3%
Балашиха	Московская область	88 028	96 085	9,2%

Только в двух городах динамика цен на вторичное жильё была отрицательной. В Кургане стоимость снизилась на 0,8%, с 35 928 до 35 652 руб./кв. м, а в Саранске - на 0,3%, с 43 940 до 43 817 руб. Не изменились цены в Челябинске. Незначительный рост всего на 0,2% отмечен в Нижнем Тагиле и Кирове: первый закончил год со средней стоимостью «квадрата» 34 748 руб., второй - с 40 993 руб.

Города России, где цены на вторичное жильё снизились за год

Город	Регион	Цена, руб./кв. м		Динамика
		декабрь 2018г.	декабрь 2019г.	
Курган	Курганская область	35 928	35 652	-0,8%
Саранск	Мордовия	43 940	43 817	-0,3%
Челябинск	Челябинская область	38 126	38 133	0%
Нижний Тагил	Свердловская область	34 678	34 748	0,2%
Киров	Кировская область	40 907	40 993	0,2%
Чебоксары	Чувашия	44 177	44 446	0,6%
Волгоград	Волгоградская область	45 454	45 832	0,8%
Йошкар-Ола	Марий Эл	36 792	37 147	1%
Калуга	Калужская область	52 819	53 426	1,1%
Оренбург	Оренбургская область	43 605	44 166	1,3%

В десяти городах-миллионниках рост цен на «вторичку» превысил средний показатель по стране. Первое место среди них занял Новосибирск. Здесь стоимость «квадрата» поднялась с 61 542 до 66 984 руб., то есть на 8,8%. На втором месте (и 14-й позиции в общем рейтинге) оказалась Казань. В столице Татарстана положительная динамика составила 8,5%: в декабре 2018 г. квадратный метр стоил 72 226 руб., а через год — уже 78 372. Третье место (16-е в общем рейтинге) — у Санкт-Петербурга с годовым ростом на 7,9%, с 108 869 до 117 518 руб./кв. м.

Челябинск оказался единственным крупным городом с нулевым ростом: как и годом ранее, квадратный метр на вторичном рынке здесь стоит чуть больше 38 тыс. руб.

Столица заняла 29-е место в общем рейтинге и седьмое среди городов-миллионников. В Москве вторичное жильё подорожало на 5,8%, до 196 683 руб./кв. м.

Рост цен на квартиры в новостройках в течение прошлого года вызвал и подорожание вторичного жилья. Причём больше остальных подорожали «двушки». Поскольку в декабре 2018 года они были максимально близки по цене к новым однокомнатным квартирам, взрывной, на 30%, рост цен на «однушки» в новостройках заставил подорожать и двухкомнатные квартиры на вторичном рынке. В целом же «вторичка» пока только тянется за новым жильём - возможно, более интенсивный рост мы увидим в 2020 году.

По данным портала недвижимости Domofond.ru, с января по февраль 2020 года средняя ставка на аренду загородных домов в России выросла на 13%: с 16 до 18 тыс. руб./мес. Из 58 крупных городов, которые участвовали в исследовании, рост ставок отмечен в 19: от 3,8% до 50%. Снизились цены на аренду в 17 городах: от 4,8% до 33,3%.

В столице аренда загородных домов подорожала на 6,7%: средняя ставка составила 80 тыс. руб. в месяц. Более чем у трети участников рейтинга ставки с начала года не изменились. В их числе оказались и восемь городов-миллионников.

Рекордный рост стоимости аренды отмечен в Тюмени: на 50%. Если в начале года загородные дома здесь предлагали в среднем по цене 10 тыс. руб. за объект в месяц, то в феврале - уже за 15 тыс. На 7,1 % отстаёт от лидера Курск, где цены выросли с 7 до 10 тыс. руб. (42,9%). Третье место у Барнаула, где положительная динамика составила 33,3%: с январских 7,5 тыс. до февральских 10 тыс. руб./мес.

Топ-10 замыкает Тольятти с ростом на 12% с 25 до 28 тыс. руб.

Город	Регион	Стоимость аренды загородного дома, руб./мес.		Динамика стоимости аренды загородных домов, %
		январь 2020	февраль 2020	
Тюмень	Тюменская область	10 000	15 000	50
Курск	Курская область	7 000	10 000	42,9
Барнаул	Алтайский край	7 500	10 000	33,3
Кемерово	Кемеровская область	5 500	7 000	27,3
Ижевск	Удмуртия	8 000	10 000	25
Липецк	Липецкая область	25 000	30 000	20
Химки	Московская область	30 000	35 300	17,7
Балашиха	Московская область	26 000	30 000	15,4
Новосибирск	Новосибирская область	13 000	15 000	15,4
Тольятти	Самарская область	25 000	28 000	12

Лидером по снижению стала Пермь, где арендные ставки упали на 33,3%. Если в январе средняя стоимость объекта составляла 15 тыс. руб./мес., то в феврале - 10 тыс. Несколько отстаёт от неё по темпам падения Калуга с отрицательной динамикой в 31,4% до 24 тыс. руб./мес. Следом за ней идёт Чита, где загородные дома потеряли в цене 28,6%, а в феврале средняя стоимость найма дома составила 5 тыс. руб./мес.

Омск с падением цен на 15,4% до 5,5 тыс. руб./мес. замыкает список топ-10 городов с максимальным снижением ставок.

Город	Регион	Стоимость аренды загородного дома, руб./мес.		Динамика стоимости аренды загородных домов, %
		январь 2020	февраль 2020	
Пермь	Пермский край	15 000	10 000	-33,3
Калуга	Калужская область	35 000	24 000	-31,4
Чита	Забайкальский край	7 000	5 000	-28,6
Екатеринбург	Свердловская область	21 000	15 000	-28,6
Смоленск	Смоленская область	15 000	11 000	-26,7
Стерлитамак	Башкортостан	10 000	8 000	-20
Иваново	Ивановская область	10 000	8 000	-20
Тверь	Тверская область	15 000	12 000	-20
Астрахань	Астраханская область	12 000	10 000	-16,7
Омск	Омская область	6 500	5 500	-15,4

Только в четырёх городах-миллионниках плата за наём загородных домов выросла. Это Новосибирск (15,4%), Челябинск (7,4%), Москва (6,7%) и Санкт-Петербург (3,8%). В половине миллионников цены остались на прежнем уровне. В четырёх ставки упали. Максимум отмечен в Перми: на 33,3% до 10 тыс. руб./мес. за объект. Минимальное снижение зафиксировано в Воронеже: здесь загородные дома потеряли в цене только 4,8%, а их средняя стоимость в феврале составила 10 тыс. руб.

По данным портала недвижимости Domofond.ru, в феврале 2020 года средняя стоимость найма на месяц однокомнатной квартиры в России (в сегменте долгосрочной аренды) составляла 14 866 руб. Двухкомнатные квартиры обходились на треть дороже: 19 911 руб./мес. Из 77 крупных городов в 31 арендная ставка по «однушкам» выше, чем средняя по стране. Города, где стоимость «двушки» превысила средний по России показатель, 17.

Лидерами по стоимости аренды в сегментах однокомнатных и двухкомнатных квартир стали Москва и подмосковные Химки. В столице средняя стоимость аренды «однушки» в феврале составила 40 тыс. руб., а «двушки» - 45 тыс. В Химках разница цен больше: 30 тыс. и 36 тыс. руб. соответственно. Третье место по величине арендных ставок на однокомнатные квартиры разделили Подольск, Санкт-Петербург и Сочи: 23 тыс. руб./мес. Санкт-Петербург оказался на третьей позиции в рейтинге стоимости «двушек»: месяц аренды обходился здесь в 28 тыс. руб. В Подольске и Сочи цены на двухкомнатное жильё оказались одинаковыми: 23 тыс. руб./мес. Эти города разделили четвёртое место рейтинга с Балашихой, Севастополем, Симферополем и Хабаровском.

Списки топ-10 в рейтинге стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир почти идентичны. Только в десятку городов с самыми дорогими «однушками» попал Нижневартовск, а в топ по стоимости «двушек» - Сургут. Подмосковные города заняли в обоих списках по три места.

Самые дешёвые «однушки» - в Стерлитамаке, Саранске, Курске и Кургане: за месяц аренды во всех четырёх городах приходилось заплатить 8 тыс. руб. Чуть больше, 9 тыс. руб., требовалось для найма двухкомнатной квартиры в Саранске - здесь самые дешёвые «двушки» в стране. Эту же сумму просили за однокомнатную квартиру в Брянске, Кирове, Магнитогорске, Орле или Пензе. При этом за двухкомнатное жильё в Курске арендатор отдавал 9 750 руб., а в Брянске - 10 тыс. руб.

Город	Регион	Стоимость аренды 1-комнатной квартиры, руб./мес., февраль 2020
Стерлитамак	Башкортостан	8 000
Саранск	Мордовия	8 000
Курск	Курская область	8 000
Курган	Курганская область	8 000
Волжский	Волгоградская область	8 500
Пенза	Пензенская область	9 000
Орёл	Орловская область	9 000
Магнитогорск	Челябинская область	9 000
Киров	Кировская область	9 000
Брянск	Брянская область	9 000

Город	Регион	Стоимость аренды 2-комнатной квартиры, руб./мес., февраль 2020
Саранск	Мордовия	9 000
Курск	Курская область	9 750
Стерлитамак	Башкортостан	10 000
Орёл	Орловская область	10 000
Магнитогорск	Челябинская область	10 000
Липецк	Липецкая область	10 000
Курган	Курганская область	10 000
Кострома	Костромская область	10 000
Киров	Кировская область	10 000
Иваново	Ивановская область	10 000

Разброс цен в топ-10 городов с дешёвой арендой не превышает 1 тыс. руб. Это касается рейтинга стоимости как однокомнатных квартир, так и двухкомнатных.

Первые два места в рейтинге городов-миллионников заняли Москва и Санкт-Петербург. В официальной столице аренда однокомнатной квартиры обходилась в 40 тыс. руб., а в северной - 23 тыс. Ставки на «двушки» немногим выше: 45 и 28 тыс. руб.

На третьем месте в рейтинге миллионников по стоимости «однушек» - Екатеринбург. Здесь месяц аренды обходился в 17 тыс. Самые дорогие «двушки» после Москвы и Санкт-Петербурга - в Казани и Новосибирске: 20 тыс. руб./мес.

Воронеж занял последние места в списке с 10 тыс. руб. в месяц за однокомнатную квартиру и 12 тыс. - за «двушку».

По данным Domofond.ru, с февраля 2019-го по февраль 2020 года время экспозиции увеличилось в среднем на 27%, с 30 до 38 дней. Из 76 крупных городов, данные по которым доступны, в 58 динамика положительная: сроки, в течение которых жильё находилось в продаже, увеличились в диапазоне от 3% в Якутске до 96% в Липецке. Квартиры стали продаваться быстрее в 14 крупных городах. Уменьшение сроков экспозиции составило от 3 до 22%. В 27 городах срок экспозиции вырос больше, чем в среднем по стране.

Максимальный годовой рост продемонстрировал Липецк. Здесь время, требующееся на закрытие объявления, увеличилось на 96%: с 23 до 45 дней. Также вырос срок продажи жилья в Саранске: на 94%, с 31 до 60 дней. Третье место у Йошкар-Олы, где время от появления до закрытия объявления о продаже увеличилось с 30 до 56 дней, то есть на 87%.

В Нижнем Тагиле показатель поднялся на 51%: город занял последнее место в топ-10 рейтинга.

Только в 14 крупных городах время от размещения до закрытия объявлений о продаже жилья сократилось. Больше других - в Грозном. Здесь время экспозиции уменьшилось на 22%, с 37 до 29 дней. Второе место - у соседнего регионального центра, Владикавказа, который отстал от Грозного только на 1%. На третьей позиции Чита, где средний срок экспозиции упал на 19%, с 37 до 30 дней.

15 из 16 городов-миллионников демонстрируют увеличение среднего срока экспозиции. Максимальный рост отмечен у Волгограда - 72%, с 32 до 55 дней. Существенно меньше показатель в Ростове-на-Дону: 38%, с 26 до 36 дней. На 1% отстал от него Екатеринбург.

В Москве длительность экспозиции объявлений прибавила 30%: с 23 дней в феврале 2019 года до 30 дней в феврале 2020 года. Рост в Санкт-Петербурге чуть меньше: сроки увеличились на четверть, с 28 до 35 дней.

Единственным миллионником с отрицательной динамикой срока экспозиции стал Новосибирск. За год этот показатель упал здесь на 10%: с 29 до 26 дней.

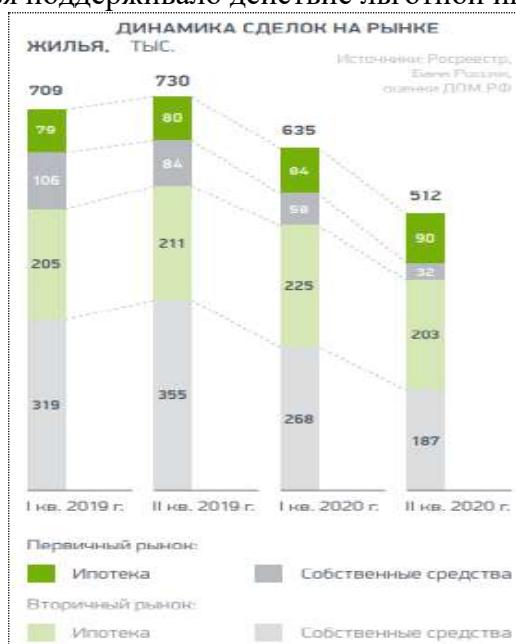
Источник: https://www.domofond.ru/statya/kak_izmenilas_stoimost_novostroek_zh_zimu/100751, https://www.domofond.ru/statya/za_god_kvadratnyy_metr_na_vtorichnom_rynke_podorozhal_na_44/100601, https://www.domofond.ru/statya/arenda_zagorodnyh_domov_s_nachala_goda_podorozhala_v_rossii_na_13/100743, https://www.domofond.ru/statya/reyting_gorodov_strany_po_stoimosti_arendy_odnushek_i_dvushek/100731, https://www.domofond.ru/statya/tolko_v_14_krupnyh_gorodah_rossii_aktivnost_pokupateley_zhilya_vozroslo/100790.

Весной под воздействием ограничений, связанных с пандемией коронавируса, снизилась активность на рынке жилья. Сокращение числа сделок с недвижимостью, по данным Росреестра, превысило 20 %.

Реализация льготной ипотечной программы и снижение общего уровня ставок поддержали рынок жилья в нестабильный период. Доля сделок с ипотекой в I полугодии 2020 г. достигла 44% (по сравнению с 37% годом ранее), на первичном рынке с использованием кредитных средств приобреталось примерно $\frac{2}{3}$ квартир. По данным Росстата, цены на первичном рынке в номинальном выражении выросли на 4,1 %, опередив инфляцию (2,6 %). При этом с 2010 г. накопленный рост цен на жилье в новостройках почти вдвое ниже накопленного уровня инфляции и примерно вдвое ниже накопленного роста зарплат. С точки зрения устойчивого развития отрасли жилищного строительства рост цен на жилье должен превышать инфляцию. В этом случае удорожание строительных материалов, рост зарплат и других затрат застройщиков будут компенсированы увеличением доходов от продажи жилья. Это поддержит привлекательность отрасли для инвесторов и повысит предложение жилья для населения.

Количество сделок с жилой недвижимостью в I полугодии 2020 г. уменьшилось на 23 % в годовом сопоставлении. К этому привели приостановка деятельности организаций, обеспечивающих проведение сделок (МФЦ, отделения Росреестра и банков, нотариальные конторы), и ограничение мобильности граждан. Кроме того, часть покупателей была вынуждена отказываться от совершения ранее запланированных сделок из-за экономических последствий карантина - потери работы или значительного сокращения дохода.

По сравнению с I кварталом 2020 г. более заметно снизилось число сделок на вторичном рынке: первичный рынок жилья поддерживало действие льготной ипотечной программы.



По данным портала наш.дом.рф, в апреле и мае 2020 г. также наблюдалось снижение объёма продаж на рынке первичного жилья Российской Федерации: общая площадь квартир, проданных по ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд, в апреле 2020 г. снизилась на 21,9 % по отношению к марту 2020 г., в мае 2020 г. - на 24,0 % по сравнению с апрелем 2020 г. Однако уже в июне объём продаж начал восстанавливаться, а в августе - превысил уровень января - февраля 2020 г.

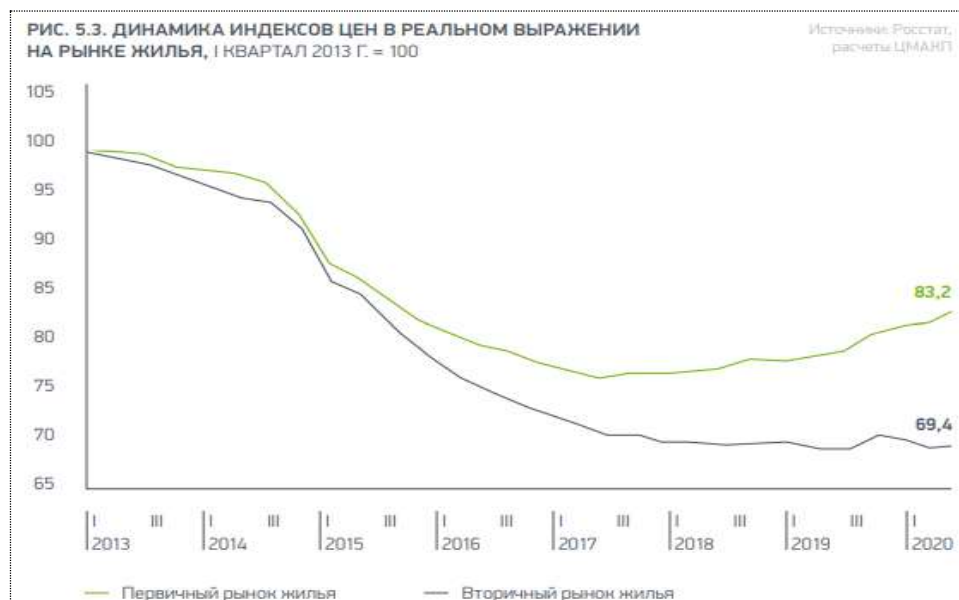


Повышение доступности ипотечных кредитов привело к значительному росту доли сделок с ипотекой: до 44% (в I пол. 2019 г. она составляла 37%), в том числе на первичном рынке - до 66 % (42 % в I пол. 2019 г.), на вторичном рынке - до 38 % (35 % в I пол. 2019 г.).



По данным Росстата, к концу II квартала 2020 г. цены на первичном рынке жилья выросли на 4,1 % к IV кварталу 2019 г. За тот же период инфляция составила 2,6 %. Таким образом, в реальном выражении (с поправкой на инфляцию) цена жилья на первичном рынке продолжила свой плавный рост, несмотря на ограничения, связанные с пандемией коронавируса. Как результат, цены на жильё в новостройках в реальном выражении вернулись к уровню 2015 г., но ещё не достигли максимального значения конца 2012 - начала 2013 гг.

На вторичном рынке цены в I полугодии 2020 г. увеличились всего на 1,6 %. С учётом общей инфляции реальные цены на готовое жильё снизились на 1,0 % по сравнению с IV кварталом 2019 г. Таким образом, в результате частичного перетока покупателей на первичный рынок под влиянием программ льготного ипотечного кредитования реальные цены на первичное и вторичное жильё продемонстрировали разнонаправленную динамику.



Итоги 3 квартала.

В III квартале 2020 г. продолжилось восстановление российской экономики после замедления, вызванного коронавирусной инфекцией. Производственная и потребительская активность росли, на рынке труда наблюдалась нормализация ситуации. Согласно базовым вариантам опубликованных в сентябре 2020г. макроэкономических прогнозов Минэкономразвития России и Банка России, в 2021г. экономика продолжит восстанавливаться, в 2022 г. основные экономические показатели достигнут докризисных значений, а инфляция стабилизируется вблизи 4%. Это позволит Банку России перейти к нейтральной денежно-кредитной политике.

Вместе с тем в сентябре 2020г. начали проявляться признаки второй волны пандемии, усилились геополитические риски, что сказалось на динамике цен на нефть и основных индикаторах финансового рынка, включая курс рубля и доходность ОФЗ. В случае дальнейшего роста заболеваемости коронавирусной инфекцией и геополитических рисков экономическая ситуация может выйти за рамки базовых сценариев прогнозов Минэкономразвития России и Банка России.

Рынок ипотеки продолжил устанавливать рекорды: по предварительным оценкам ДОМ.РФ и Frank RG, в III квартале 2020 г. выдача ипотечных кредитов - 479 тыс. кредитов на сумму более 1,2 трлн руб. - побил исторический рекорд. Количество выданных кредитов увеличилось по сравнению с III кварталом 2019 г. на 53 %, а суммарный объем - на 75 %. Основной вклад в рост кредитования вносит льготная программа ипотеки на новостройки под 6,5%, обеспечивающая выдачу около 90 % кредитов на первичном рынке.

В октябре 2020 г. Президент Российской Федерации поручил продлить действие ипотечной программы по меньшей мере до начала июля 2021 г.

В августе 2020 г. ввод жилья перешёл к росту. По данным Росстата, введено 6,4 млн кв. м жилья (+7,5 % к августу 2019 г.), при этом увеличение ввода наблюдалось как в сегменте строительства многоквартирного жилья, так и в индивидуальном жилищном строительстве. В сентябре темп прироста ввода жилья ускорился до 18,4 % - максимальное значение с июня 2019 года. По итогам 9 месяцев ввод составил 47,8 млн кв. м. Отставание от уровня предыдущего года - 1,1 млн кв. м (2,3 %).

В июле-сентябре продолжился уверенный переход строительной отрасли на проектное финансирование. По состоянию на 30.09.2020 более 40% проектов жилищного строительства реализовывались по новым правилам. По данным Банка России, на 01.09.2020 объем открытых кредитных линий превысил 1,8 трлн руб., из которых застройщиками фактически выбрано более 677 млрд руб. При этом наполняемость счетов эскроу остаётся высокой: участники долевого строительства разместили около 608 млрд руб. Как результат, средняя ставка по кредитам застройщикам составляет 3,75–5,7 %.

Источник: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/a4f/a4fc3297ca0fe58e5321ec55c0deba13.pdf>.

Анализ рынка жилой недвижимости Еланского района.

Рынок жилой недвижимости, делится на первичный и на вторичный. К первичному рынку в основном относятся вновь возведённые и принятые в эксплуатацию объекты жилой недвижимости. Вторичный рынок в основном формируется на основе предложений различного рода физических лиц, желающих продать или сдать в аренду принадлежащие им помещения.

Первичный рынок жилья в Еланском районе Волгоградской области практически отсутствует, данных для анализа и сравнения недостаточно.

Также отсутствуют статистические данные об общем объёме жилого фонда Еланского района.

В тоже время весь жилой фонд в целях анализа использоваться не может, более того, даже информативно он не даёт какой-либо функционально полезной информации, по причине того, что включает в себя абсолютно не рыночные категории жилья.

Нерыночные типы жилья.

Следует учитывать, что определённую долю в общем объёме жилого фонда района составляют следующие группы и категории жилья:

- ветхое - официально признанное непригодным к эксплуатации жильё;
- деревянное - деревянный жилой фонд, полностью несовременная и не конкурентоспособная категория жилья, за исключением так называемых "срубов";
- "устаревшее" - физически устаревшее жильё - старое, но пока ещё не признанное официально ветхим; морально устаревшее жильё - расположенное в местах и районах, никак не располагающих к проживанию в современных условиях, и не претерпевающих никакого развития с точки зрения даже минимальной инфраструктуры.

В конечном итоге, реальный рынок жилья Еланского района представлен, во-первых, только жильём, находящимся в частной собственности, во-вторых, в принципе конкурентоспособной его частью (не включающей все вышеуказанные категории жилья).

В отличие от коммерческой недвижимости, структура любого рынка жилья отличается многообразием типов с не ярко выраженной иерархией. К первичным, и наиболее структурируемым следует отнести деление жилья на 2 вида: многоквартирные дома (МКД) и индивидуальные дома (ИД).

Внутри данных видов можно, в зависимости от различных целей, структурировать жильё по множеству различных параметров, многие из которых пересекаются. К наиболее полезным для анализа рынка можно отнести классификацию по классам и по типам.

Однако классификация жилой недвижимости, которая привычна многим российским участникам рынка недвижимости (деление на три класса: "эконом", "бизнес", "элита"), не применима к Еланскому району Волгоградской области. В основном весь жилищный фонд района представлен индивидуальными домами. Многоквартирных жилых домов можно "перечесать по пальцам", причём все они построены в 60-е – 80-е годы прошлого века и в настоящее время жилья данного вида не строится.

Индивидуальные домовладения предлагались к продаже в ноябре 2020г. по цене от 250 тыс. рублей за объект до 3,5 млн. рублей. Площадь домов находится в диапазоне от 27 до 150 кв. м, а земельных участков, на которых они расположены от 500 кв. м до 2900 кв. м¹¹.

Исследования подшивок и информационно-телекоммуникационной сети Интернет, достаточного, для проведения анализа, количества данных о сдаче в аренду объектов недвижимости, относящихся к сегменту рынка к которому принадлежит объект оценки и сопоставимых с ним по местоположению не выявили.

Рынок аренды жилой недвижимости в муниципальных районах области, продолжает, в основном, оставаться закрытым. Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

¹¹ Источник: исследования, проведённые оценщиком с использованием ресурсов сайта avito.ru.

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.

Основные (ценообразующие) факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены. Все многообразие ценообразующих факторов, как показывает экономическая практика, можно разделить на три группы:

- базовые (неконъюнктурные);
- конъюнктурные;
- регулирующие, связанные с государственной политикой.

Базовые (неконъюнктурные) факторы предопределяют относительно высокую стабильность развития ценовых показателей. Действие этой группы факторов различно на рынках разных типов. Так, в условиях товарного рынка неконъюнктурные факторы считаются внутрипроизводственными, затратными, стоимостными, поскольку движение цен под воздействием лишь этих факторов однонаправленно с движением затрат.

Действие конъюнктурных факторов объясняется изменчивостью рынка и зависит от политических условий, влияния моды, предпочтений потребителя и др.

Регулирующие факторы проявляются тем очевиднее, чем активнее вмешательство государства в экономику. Ценовые ограничения со стороны государства могут носить рекомендательный или жёсткий административный характер.

По мере развития рынка, все большего насыщения его товарами и услугами возрастает роль конъюнктурных факторов. В настоящее время существуют типы рынков и группы благ, применительно к которым называют только конъюнктурные факторы, например, земля и ценные бумаги.

Количество факторов, оказывающих влияние на цены объектов, достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. То есть посредством анализа чувствительности из рассмотрения могут быть исключены те факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки или влияние этих факторов не считается важным для продавцов имущества и сведения о таких факторах в публичных офертах практически отсутствуют.

Наиболее важными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость индивидуального домовладения, как правило являются его местоположение, в том числе расстояние от остановок общественного транспорта, материал стен жилого дома, наличие инженерных коммуникаций, физическое состояние жилого дома, состояние отделки, наличие дополнительных улучшений на участке, площадь жилого дома и земельного участка, относящегося к объекту (фактор масштаба), близость к объектам повышающим стоимость домовладения (водоём, лес и т. п.) или нарушающим экологию местности (транспортная магистраль, железная дорога, аэропорт, ЛЭП и т. д.), качество подъездных путей к дому.

Местоположение объекта:

Местоположение недвижимости – один из наиболее значимых факторов, влияющих на её стоимость. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность недвижимости на рынке по физическим, социальным и экономическим факторам.

Величина рыночной стоимости недвижимости во многом определяется близостью к административно-деловому центру территории, а также близостью к потребителям продукции, крупным автомагистралям и дорогам для удобства транспортировки производимой продукции.

При этом местоположение в целом можно разделить на общее и локальное.

Общее местоположение объекта определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населённым пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, определяющим политический и экономический статус региона, а также характеристикой объекта по степени благоприятности или не благоприятности с точки зрения качества окружающей среды и здоровья населения.

Отличие в стоимости, в зависимости от типовой территориальной зоны в пределах региона, для домов и дач, может составлять 15% - 85%¹².

Локальное местоположение объекта характеризуется его расположением в пределах населённого пункта, то есть величина рыночной стоимости недвижимости определяется близостью к центрам деловой активности и центральным улицам, удалённостью от географического центра города, а также транспортной (несколько видов транспорта) и пешеходной доступностью.

Каждый населённый пункт имеет свои особенности, которые определяются его историей, особенностями размещения учреждений, уровнем развития функциональных связей между различными территориями, инвестиционным климатом и т.п.

То есть в пределах каждого населённого пункта могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесён к дорогим или более дешёвым. Однако можно выделить типовые зоны, которые можно характеризовать подобными ценообразующими факторами, и соотношения цен между объектами недвижимости в этих зонах будут примерно одинаковыми для сходных городов России.

В качестве признаков, по которым может быть осуществлена классификация территорий города, используется совокупность факторов, определяющих функциональный профиль соответствующей территории. При этом важную роль играют различные сочетания промышленно-производственных, организационно-культурных, транспортных, оздоровительных, научно-производственных и некоторых других функций.

Расположение жилой недвижимости в различных территориальных зонах города может снизить её стоимость, по отношению к аналогичным объектам, расположенным в самом дорогом районе города, на 6-46%¹³.

Расстояние от остановок общественного транспорта:

Удалённость от остановок общественного транспорта является одним из факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный фактор определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения.

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует недвижимость с точки зрения удобства населения, не имеющего личного транспорта.

Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Расположение жилья непосредственно у остановки общественного транспорта увеличивает его стоимость на 4-13% по отношению к удельной цене аналогичного объекта, расположенного на удалении от остановок.

Материал стен объекта недвижимости также является значимым ценообразующим фактором для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Жилой дом имеющий кирпичные стены дороже аналогичного объекта из прочих строительных материалов (различные виды блоков, дерева и т. п.) на 15-35%.

Влияние наличия инженерных коммуникаций на стоимость объекта:

Наличие инженерной инфраструктуры является важным условием функционирования объектов недвижимости и определяет возможности их использования.

В зависимости от назначения объекта предъявляется конкретный перечень необходимого инженерного обеспечения.

В предложениях о продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются: снабжение электроэнергией, газоснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

Условия и возможности предоставления полного комплекса необходимых услуг оказывают существенное влияние на привлекательность объекта недвижимости и его рыночную стоимость.

Проектирование коммуникаций жилого дома должно предусматривать наличие всех особенностей инженерных систем, как вместе взятых, так и по отдельности.

Однако зачастую в проектах жилых домов разводка коммуникаций не предусмотрена.

¹² Здесь и далее в п. 8.4. использованы данные "Справочника оценщика недвижимости-2019. Жилые дома" под редакцией Лейфера Л.А. если иное дополнительно не указано в отчёте.

¹³ "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А.

В первую очередь это касается жилья (как индивидуальных домов, так и многоквартирных) построенного в середине прошлого века.

По информации полученной из открытых источников, затраты на обустройство всех необходимых инженерных коммуникаций составляет порядка 15% от итоговой стоимости строительства¹⁴.

При этом расходы на обустройство коммуникаций распределяются следующим образом:

-около 40% расходов составляет обустройство систем отопления и электроснабжения дома;

-20% - стоимость канализации и очистки сточных вод;

-20% от общей стоимости инженерных систем приходится на устройство индивидуальной артезианской скважины включая дополнительное оборудование;

-10% от общих затрат занимает трубная разводка холодного и горячего водоснабжения;

-10% составляют прочие затраты, связанные с обустройством коммуникаций.

В случае если все инженерные коммуникации подведены к земельному участку, на котором расположено домовладение, но разводка по жилому дому не выполнена, стоимость такого домовладения может снижаться на 12-23%.

Отсутствие отдельных элементов инженерного обеспечения также снижает стоимость домовладения. Например, отсутствие отопления в жилом доме снижает его стоимость на 12-19% по отношению к объектам с различными видами отопления, отсутствие водоснабжения на 11-14%, канализации на 10-14%.

Также необходимо учитывать возможность и технические условия проведения различных коммуникаций на рассматриваемый объект если они не подведены к земельному участку.

Наличие подведённых к земельному участку сетей электро- и газоснабжения может увеличить стоимость объекта на 8-34% и 9-40% соответственно, по отношению к объекту, не обеспеченному данными видами инженерных коммуникаций, а водоснабжение и канализация увеличивает стоимость объекта на 5-36%¹⁵.

Физическое состояние жилого дома:

С течением времени в любом объекте происходят изменения, которые приводят к снижению уровня его потребительских свойств. Различные виды энергии, действуя на объект, вызывают в его элементах связанные со сложными физико-химическими явлениями процессы, которые приводят к износу, поломке, коррозии и другим видам повреждений. Это влечёт за собой изменение потребительских свойств имущества.

То есть техническое состояние определяется совокупностью подверженных изменению в процессе производства или эксплуатации свойств объекта.

Таким образом, критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, а также инженерного оборудования является физический износ.

Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Эксплуатация объекта недвижимости практически невозможна при достижении им физического износа 80%¹⁶.

Удельная стоимость жилого дома в удовлетворительном состоянии ниже удельной стоимости такого же дома в хорошем состоянии на 12-22% и выше удельной стоимости такого же дома в неудовлетворительном состоянии на 23-49%.

Уровень и состояние внутренней отделки помещений и санитарно-технических приборов является немаловажным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости.

Объекты недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешёвых материалов.

В связи с этим при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по качеству отделки, используется аддитивная поправка, равная разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта-аналога.

¹⁴ Источник: http://eco-spb.ru/razvodka_v_dome.php, <http://www.ozagorode.ru/statji/stoimost-derevyannogo-doma.html>.

¹⁵ "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А.

¹⁶ Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом Минкомхоза РСФСР от 27.10.1970г. № 404.

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

Анализ данных публикуемых в открытых источниках показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки.

Однако по содержанию можно выделить основные виды отделки: "бюджетный", "современный", "комфортный" и "элитный".

Ремонтные компании, расположенные в крупнейших городах страны, на своих сайтах предлагают проведение ремонтных работ по стоимости 3505-14473 руб./кв. м в зависимости от вида ремонта.

Как правило стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном отношении от стоимости работ по проведению ремонта и составляет, в среднем, 53%.

Следует учитывать, что отделка может находиться в различном состоянии, то есть требовать декоративного ремонта для восстановления первоначального состояния. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется.

Наличие дополнительных улучшений на участке:

Дополнительными строениями и сооружениями, расположенными на земельном участке домовладения, являются хозяйственные постройки. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т. д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бани, бассейны и прочие сооружения.

Как правило дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Поскольку дополнительные постройки на территории домовладений различаются между собой по конструктивным особенностям, масштабам и классам качества вклад, который они вносят в стоимость единого объекта недвижимости оценивается как стоимость их воспроизводства или замещения в зависимости от конкретной ситуации. Однако, исходя из предположения о наличии типовых хозяйственных построек, можно выявить некие средние отношения удельных цен жилых домов, на придомовой территории которых расположены типовые хозяйственные постройки к удельным ценам таких же домов, на придомовой территории которых нет хозяйственных построек.

Типовые хозяйственные постройки расположенные на территории домовладения увеличивают его удельную стоимость на 7-20% по отношению к аналогичному объекту без таких построек.

Зависимость удельной цены от площади объекта:

При проведении оценки недвижимости используются аналоги, различающиеся по площади (масштабному эффекту) с оцениваемым объектом. Представленные в общедоступных источниках информации ретроспективные данные по масштабному эффекту показывают, что имеется тенденция снижения удельной стоимости с возрастанием площади (в соответствии с принципом убывающей предельной полезности платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Из-за влияния масштабного эффекта цены домов и таунхаусов могут отличаться на 4-25%, а земельных участков под индивидуальную жилую застройку на 3-27%.

Близость к объектам, повышающим стоимость жилой недвижимости:

Дополнительные факторы роста стоимости объекта недвижимости связаны с его непосредственным окружением.

Для объектов жилой недвижимости значение имеют такие факторы как, престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты (парк, лес, водоём), наличие поблизости элементов инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники, торговые центры и т. п.) которые повышают стоимость. Также учитывается присутствие достопримечательностей, объектов историко-культурного наследия, заповедных объектов.

Бывают и особые случаи: в сегментах бизнес и элит бывает, что покупатели готовы платить более высокую цену за так называемое "социальное окружение", чтобы жить по соседству с домами известных людей.

Расположение жилого дома в непосредственной близости от подобных объектов, повышает стоимость жилья на 8-22%.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности:

Современные люди всё чаще озабочены своим здоровьем и здоровьем близких людей, поэтому рассматривая варианты для постоянного проживания отдают предпочтение районам с низкой степенью загрязнения окружающей среды.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и её отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды, как уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая радиоактивное и шумовое загрязнения; наличие красивого вида, наличие зелёных массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости неблагоприятных, непривлекательных объектов.

Непосредственное окружение с наличием таких объектов как транспортная магистраль с интенсивным движением, свалка, мусоросжигательный завод, железная дорога, аэропорт, ЛЭП и т. д. и т. п. может снизить стоимость жилой недвижимости на 12-25%.

Качество подъездных путей к дому:

Качество подъездных путей также является фактором, определяющим стоимость домовладения. Зачастую стоимость домовладения, имеющего качественный ремонт и при этом грунтовые неукреплённые подъездные пути или подъезд к которому затруднён, имеет меньшую удельную стоимость по отношению к удельной цене такого же домовладения, расположенного вблизи от качественной асфальтированной дороги.

Свободный подъезд по эксплуатируемой дороге с твёрдым покрытием делает покупку домовладения более привлекательной, поскольку позволяет обеспечивать круглогодичный доступ к жилью и увеличивает его стоимость на 8-22%.

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

Проведённый анализ рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки позволяет сделать следующие выводы:

- к концу II квартала 2020 г. цены на первичном рынке жилья выросли на 4,1 % к IV кварталу 2019г. и в реальном выражении (с поправкой на инфляцию) продолжили плавный рост, несмотря на ограничения, связанные с пандемией коронавируса;

- на вторичном рынке цены в I полугодии 2020 г. увеличились на 1,6 %. С учётом общей инфляции реальные цены на готовое жильё снизились на 1,0 % по сравнению с IV кварталом 2019 г.;

- средняя ставка на аренду загородных домов в России выросла на 13%;

- время экспозиции увеличилось в среднем на 27%, с 30 до 38 дней;

- мотивация покупателей в целом типична при решении жилищных вопросов. Традиционно меньшую долю занимает покупка жилья детям (по отношению к новостройкам), и наоборот, традиционно большую долю в сравнении с теми же новостройками, занимают размены и разезды;

- мотивация продавцов типична и не изменяется со временем, более того, она во многом совпадает с мотивацией покупателей, так как значительная доля сделок со вторичным жильём происходит с одновременным решением вопросов, связанных как с продажей своего жилья, так и с приобретением взамен нового;

- индивидуальные домовладения в р. п. Елань Еланского района Волгоградской области предлагались к продаже в октябре 2020г. по цене от 250 тыс. рублей за объект до 3,5 млн. рублей. Площадь домов находится в диапазоне от 27 до 150 кв. м, а земельных участков, на которых они расположены от 500 кв. м до 2900 кв. м.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹⁷.

Заключение о эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении стоимости.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства¹⁸. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки с учётом построек проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям.

Для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырёх перечисленных критериев:

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

Строительные характеристики здания и его оснащение системами инженерного обеспечения делают физически возможным вариант использования в качестве жилого здания.

Юридическая разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Назначение рассматриваемого объекта недвижимости – жилое. Как указывалось выше, в соответствии с Гражданским Кодексом РФ (ст. 288) собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

То есть использование объекта под другие функции кроме жилого юридически неправомерно.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически возможное и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу собственности.

При использовании объекта в качестве индивидуального домовладения (жилого дома с земельным участком) возможно получение дохода от эксплуатации единого объекта.

Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово оправданных использований будет приносить максимальный чистый доход или максимизирует текущую стоимость собственности.

Оценщику представляется, что, исходя из рассмотрения финансово оправданных вариантов использования объекта, а также с учётом текущей эксплуатации данного объекта, максимальная продуктивность использования достигается при использовании в качестве индивидуального домовладения.

Таким образом, исходя из юридически разрешённого использования оцениваемого объекта, его состояния, а также с учётом других пунктов анализа наиболее эффективным использованием объекта является использование в качестве индивидуального домовладения.

¹⁷ ФСО № 7, п. 13.

¹⁸ ФСО № 7, п. 16.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Порядок проведения оценочных работ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчёта об оценке¹⁹.

10.2. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке и обоснование выбора используемых подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки федеральные стандарты оценки (ФСО № 1) определяют три подхода к оценке: сравнительного, доходного и затратного. Каждый из этих подходов опирается на специфическую информацию:

- сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;
- доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов²⁰.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком²¹.

Сравнительный подход в оценочной деятельности основан на расчёте стоимости объекта оценки исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и известными ценами недавних продаж его аналогов на открытом конкурентном рынке данного вида имущества.

Ст. 13 ФСО № 1 рекомендует применять сравнительный подход, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Анализ доступной рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка продаж индивидуальных жилых домов в р. п. Елань Еланского района Волгоградской области относится к разряду неактивных. Однако на рынке имеются предложения о продаже объектов, дающие возможность получить необходимый для оценки объём данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов и сформировать для расчётов достаточно репрезентативную выборку объектов сравнения, сопоставимых по основным ценообразующим факторам, для определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

Доходный подход.

Оценка собственности по её доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от её использования и их текущее выражение в определённой денежной сумме.

Доходный подход основан на принципе получения будущего дохода. В его рамках рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от

¹⁹ ФСО № 1, п. 23.

²⁰ ФСО № 1, п. 24.

²¹ ФСО № 1, п. 11.

владения объектом. Он заключается в расчёте стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым денежным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

Другими словами, при применении данного подхода анализируется возможность собственности генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих периодов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи²².

Оцениваемый объект является объектом жилой недвижимости и не был изначально ориентирован на получение прибыли от его эксплуатации. Существующие факты сдачи в аренду жилых помещений связаны, прежде всего, со сдачей в аренду избыточного жилья, и не являются способом получения соответствующего дохода от инвестируемых средств. То есть приобретение жилого дома для последующей сдачи его в аренду нетипично на рынке.

Большая доля жилой недвижимости приобретается для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платёжеспособного спроса на жильё.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, то арендные ставки зависят от множества 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 вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, действительный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Основным критерием применения того или иного метода оценки является гарантированное качество и достоверность результатов.

Ст. 16 ФСО № 1 предусматривает, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Отсутствие достоверной коммерческой информации делает невозможным моделирование реального денежного потока, прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов, которые объект оценки способен приносить.

На основании вышеизложенного, использование доходного подхода, при оценке объекта оценки, в рамках настоящего отчёта признано нецелесообразным.

Затратный подход.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении собственности и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект **б**ольшую сумму, чем та, в которую обойдётся получение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Пунктом 24 ФСО № 7 рекомендуется использовать затратный подход при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, для оценки недвижимости специального назначения и использования, а также когда есть возможность корректной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний объектов капитального строительства.

В данном случае, анализ доступной рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что необходимый объём данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, требуемый для применения сравнительного подхода к оценке объекта оценки имеется.

²² ФСО № 7, п. 23.

Необходимым условием для использования затратного подхода является достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом типичной прибыли предпринимателя, а также износа и устареваний оцениваемого объекта.

Однако, расчёт стоимости по "типовым" сметным расчётам, специализированным справочникам и т. п. может привести к искажению результатов, полученных в рамках сравнительного подхода.

Погрешность методов затратного подхода вызвана, в основном, применением укрупнённых показателей стоимости; субъективным обоснованием прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективными экспертными шкалами или устаревшими строительными методиками советского периода для оценки физического износа; отсутствием, как правило, объективных данных для обоснования внешнего (экономического) устаревания.

Ограниченность затратного подхода заключается ещё и в том, что он может дать необъективную оценку стоимости объектов, имеющих значительный срок эксплуатации, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта уменьшается, а сложность расчёта накопленного износа возрастает.

Все указанные причины отрицательно влияют на качество и достоверность результатов расчёта стоимости затратным подходом.

Учитывая вышесказанное, применение затратного подхода для оценки объекта оценки в рамках настоящего отчёта признано нецелесообразным.

10.3. Описание процедуры согласования результатов оценки.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки проводят согласование (обобщение) результатов оценки объекта оценки полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. При согласовании результатов оценки объекта оценки оценщиком учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках применённых подходов. Для этого, как правило, полученные значения в рамках каждого подхода суммируются с учётом весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого из подходов в итоговую величину стоимости. Весовые коэффициенты отражают мнение оценщика, основанное на его опыте и суждениях.

11. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ.

Задачами оценки является:

- анализ общих характеристик области функционирования объекта;
- выявление специфики его деятельности;
- сбор, систематизация и анализ количественных и качественных параметров объекта и влияющей на него рыночной среды;
- определение факторов, воздействующих на стоимостные показатели объекта;
- обобщение и выражение результатов в форме отчёта об оценке.

12. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, не выявлены.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Как отмечалось ранее основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов²³.

В рамках настоящей оценки для оценки объекта оценки используется сравнительный подход²⁴.

13.1. Сравнительный подход.

Сравнительный подход в оценочной деятельности основан на расчёте стоимости объекта оценки исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и известными ценами недавних продаж его аналогов на открытом конкурентном рынке данного вида имущества.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость²⁵.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект собственности больше, чем обойдётся приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Сравнительный подход эффективен в случае существования развитого активного рынка сопоставимых объектов собственности.

Ст. 13 ФСО № 1 рекомендует применять сравнительный подход, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При этом могут применяться как цены совершённых сделок, так и цены предложений.

Анализ рынка показал, что в состав объектов-аналогов домовладения входит жилой дом и земельный участок, различающиеся между собой по площади.

В связи с этим, для целей настоящего отчёта, из стоимости единого объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому объекту недвижимости, включающего в себя стоимость земельного участка и объектов капитального строительства, необходимо исключить стоимость земельного участка как незастроенного, для чего требуется определение его удельной стоимости.

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

Последовательность выполнения анализа рынка недвижимости и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта приведены в п. 8 настоящего отчёта.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости является земельный рынок, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля – важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества.

В экономической сфере место и роль земли также значимы – это фактор производства, имеющий определённые особенности, наиболее важными из которых являются:

-земля в отличие от других факторов производства имеет неограниченный срок службы и не воспроизводится по желанию;

²³ ФСО № 1, п. 24.

²⁴ Обоснование выбора используемых подходов к оценке см. п. 10.2. настоящего отчёта.

²⁵ ФСО № 1, п. 10.

-по своему происхождению земля - это природный фактор, а не продукт человеческого труда;

-земля не поддаётся перемещению, свободному переводу из одной отрасли производства в другую, с одного предприятия на другое и, она недвижима;

-земля, используемая в сельском хозяйстве, при рациональной эксплуатации не только не изнашивается, но и улучшает продуктивность.

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

-земли сельскохозяйственного назначения – образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья и земли, занятые лесополосами, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесами, болотами, зданиями и сооружениями, необходимыми для функционирования сельского хозяйства. Важнейшими ценообразующими характеристиками данных земель выступают плодородие и местоположение;

-земли населённых пунктов – земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений – это внешние границы земель города, посёлка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель;

-земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – это земли, отведённые в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.);

-земли особо охраняемых территорий и объектов – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли, постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления, полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота, и для них установлен особый правовой режим;

-земли лесного фонда – лесные земли (покрытые и не покрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для ведения лесного хозяйства;

-земли водного фонда – территории, занятые водоёмами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов;

-земли запаса – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданским и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый документально закреплённый вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешённого использования может быть одинаковым для земель различных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешённым видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населённых пунктов.

Поэтому г-ном Лейфером Л.А. (научный руководитель ЗАО "Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки", кандидат технических наук, член-корреспондент Российской Академии Проблем Качества, Вице-президент РОО, руководитель Комитета по информационно-аналитическому обеспечению, Член Президиума Экспертного Совета РОО, автор более 120 публикаций по общей методологии анализа данных, в частности по оценочной деятельности), была принята иная классификация, в большей степени отвечающая модели ценообразования на рынке недвижимости, и принимаемая оценочным сообществом. Данная классификация представлена в "Справочнике оценщика недвижимости" в виде таблицы соответствия между группами (классами) объектов и соответствующими категориями и приведена ниже.

Таблица 13.1-1. *Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешённого использования.*

Классы земельных участков		Принадлежность к категории в соответствии с ЗК РФ	Виды разрешённого использования (в соответствии с типовым перечнем)
Земельные участки под индустриальную застройку		Земли населённых пунктов. Земли промышленности.	-земельные участки для размещения гаражей и автостоянок; -земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; -земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов; -земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
Земельные участки под офисно-торговую застройку		Земли населённых пунктов. Земли промышленности.	-земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; -земельные участки для размещения гостиниц; -земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.
Земельные участки сельскохозяйственного назначения		Земли с/х назначения. Земли населённых пунктов.	-земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями); -земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения.
Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под МЖС	Земли населённых пунктов.	-земельные участки, предназначенные для размещения средне этажных жилых домов; -земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов; -земельные участки общежитий.
	Земельные участки под ИЖС	Земли населённых пунктов. Земли с/х назначения.	-ЗУ для размещения объектов индивидуального жилищного строительства; -ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки); -ЗУ для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях; -ЗУ, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.
Земельные участки под объекты рекреации		Земли особо охраняемых территорий. Земли населённых пунктов.	-ЗУ для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения; -ЗУ, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
Земельные участки под придорожный сервис		Земли населённых пунктов. Земли промышленности.	-ЗУ для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых); -ЗУ для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; -ЗУ для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

Согласно таблице, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, если нет полного соответствия категории и вида разрешённого использования, указанных в таблице.

В соответствии с представленной заказчиком документацией категория земель, к которой относится оцениваемый объект – земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования – земельные участки индивидуальных жилых домов.

Таким образом, сегментом рынка, к которому относится объект оценки признаётся сегмент рынка "земельные участки под ИЖС", так как "земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, придомовых хозяйственных построек" отнесены к данному классу земель.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект.

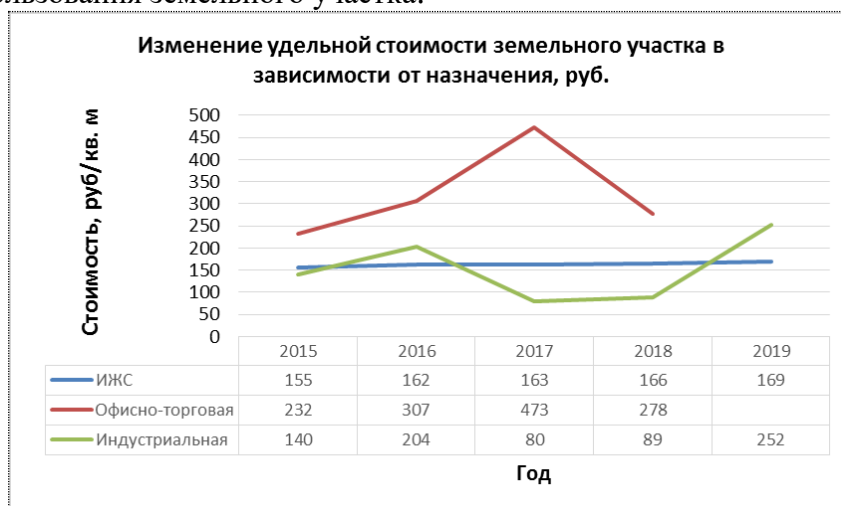
Рынок продаж земельных участков в Еланском районе Волгоградской области относится к разряду неактивных. В течение года в р. п. Елань к продаже предлагается не более 20 объектов различного вида разрешённого использования, большинство из которых приходится на земельные участки под жилую застройку.

Продаж земельных участков под офисно-торговую или индустриальную застройку выявляются единичные случаи (не более трёх публичных ofert в год).

Среднегодовая удельная цена предложения земельных участков под ИЖС колеблется от 155 до 169 рублей за кв. м.

1 кв. м земельного участка под офисно-торговую застройку предлагается по средней цене 232 – 473 рубля, а под индустриальную 80 – 252 рубля.

На рисунке ниже приведена динамика среднегодовой удельной цены в зависимости от вида разрешённого использования земельного участка.



Динамика удельной цены предложения.

Источник данных: подшивки газет "Еланские вести" и "Моя Елань", сайт объявлений avito.ru, а также официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>) за период 2015-2019гг.

Имеющиеся данные позволяют сделать вывод, что за последние четыре года среднегодовая удельная цена земельных участков под ИЖС практически не изменилась и составляет 162 – 169 руб. за 1 кв. м.

Значительные изменения показателя удельной стоимости земельных участков под офисно-торговую и индустриальную застройку связаны, по мнению оценщика, с тем, что динамика, рассчитанная на основе выборки из 1-3 наблюдений, чрезвычайно вариабельна ввиду малого количества данных, а также с возможным наличием дополнительных ценообразующих факторов, не указанных в объявлениях, но приведших к колебаниям цены предложения.

В сельских поселениях Еланского района земельные участки продаются, в основном, для ведения личного подсобного хозяйства или размещения объектов, обеспечивающих функционирование сельскохозяйственное производство (зернохранилище, стоянка сельскохозяйственной техники и т. п.). Таких предложений бывает, в среднем, 1 – 2 в год, а среднегодовая удельная цена находится в диапазоне 34 – 121 руб./кв. м.

Рынок аренды земельных участков в Еланском районе Волгоградской области практически отсутствует. За исследуемый период (2015 – 2019гг.) ежегодно в аренду предлагалось, в

среднем, 1 - 2 участка различного вида разрешённого использования. Исключение составил 2019 год, в течение которого выявлено 27 предложений о сдаче участков в аренду.

Видом разрешённого использования, основной доли этих земельных участков, является размещение нестационарных объектов, осуществляющих торговлю сезонной плодовоовощной продукцией растениеводства и продажу прохладительных напитков, договоры аренды заключаются на срок 5 – 6 месяцев, площадь земельных участков не превышает 10 кв. м.

В сельских поселениях Еланского района наблюдается аналогичная ситуация. В аренду сдаются 1-3 объекта в год. Основная доля приходится на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства.

Среднегодовая удельная ставка арендной платы (без учёта влияния вида использования земельного участка) в р. п. Елань составляет 11 – 1080 рублей за кв. м, а в сельских поселениях Еланского района 2- 114 рублей за кв. м.

На дату оценки на рынке продаж земельных участков р. п. Елань Еланского района Волгоградской области, предназначенных под ИЖС оценщик обнаружил 4 предложения.

Основные сведения о выявленных аналогах представлены в таблице 13.1-2.

Таблица 13.1-2. *Предложения о продаже земельных участков.*

№	Краткий текст предложения	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Цена 1 кв. м, руб.
1	230000 Р. Участок 13 сот. (ИЖС). по улице проходит новый водопровод, газопровод, рядом школа и 2 дет сада, магазины аптеки, остановка общественного транспорта, заезд к участку возможен с 3-х сторон. ул. Северная. тел.8.937.566.62.10. 22 апреля	230000	1300	177
2	350000 Р. Участок 10 сот. (ИЖС). Земельный участок без построек и деревьев. ул. Большая Казанская. тел.8.909.387.74.43. 24 июля	350000	1000	350
3	Земельный участок под строительство (11 сот.) в р.п.Елань, ул. Батырева, 66. тел. 8.927.538.50.08, 8.906.174.91.64.	350000	1100	318
4	160000 Р. Участок 10 сот. (ИЖС). Продам земельный участок под строительство.ул. Бурная, 75. тел.8.961.081.38.31.1 июня	160000	1000	160

Источник данных: сайт бесплатных объявлений АВИТО (https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1905707706, https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1657465860, https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1938921966) и газета "Еланские вести" № 43 от 11.04.2020г.

В Приложении к отчёту приведены копии материалов, содержащих предложения объектов-аналогов, с более подробным описанием.

Класс земель определялся из текста объявления и, в случае отсутствия в тексте прямого указания на разрешённое использование, исходя из анализа окружения по адресу объявления по ресурсам "Публичная кадастровая карта" <http://pkk5.rosreestr.ru>.

При необходимости, оценщик по телефонам, указанным в объявлениях (табл. 13.1-2.) провёл интервью с авторами объявлений на предмет уточнения информации по объектам аналогам и выявления факторов, влияющих на рыночную стоимость.

Все выявленные аналоги являются земельными участками, предназначенными для индивидуального жилищного строительства.

Все последующие выводы оценщик делает из предположения, что наличие каких-либо особенностей у объектов, предложенных к продаже, было бы в обязательном порядке обозначено в тексте объявления или сообщено его автором при проведении интервью. Отсутствие специальных оговорок в тексте объявления оценщиком расценивается как отсутствие этих особенностей в характеристиках объектов-аналогов.

Таким образом, цена предложения 1 кв. м земельного участка под ИЖС в р. п. Елань площадью от 1000 кв. м до 1300 кв. м находится в диапазоне от 160 руб. до 350 руб.

Исследования подшивок и информационно-телекоммуникационной сети Интернет, достаточного, для проведения анализа, количества данных о сдаче в аренду объектов

недвижимости, включающих в себя здания (строения, сооружения) и земельный участок, относящихся к сегменту рынка к которому принадлежит объект оценки не выявили.

Анализ показывает, что в Еланском районе практически отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом). Предоставление земельных участков в аренду осуществляется, в основном, в соответствии со ст.39.18 Земельного Кодекса РФ (без проведения аукциона).

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.

Как указывалось выше, основные (ценообразующие) факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов – это причины, воздействующие непосредственно или опосредованно на формирование цены.

Наиболее важными ценообразующими факторами, влияющими на величину рыночной стоимости земельного участка под ИЖС, как правило являются его местоположение, наличие инженерных коммуникаций, площадь объекта (фактор масштаба), близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка (водоём, лес и т. п.) или нарушающим экологию местности (транспортная магистраль, железная дорога, аэропорт, ЛЭП и т. д.).

Анализ влияния данных факторов на стоимость недвижимости проведён в п. 8.4. настоящего отчёта.

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

Проведённый анализ рынка в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки позволяет сделать следующие выводы:

- рынок продаж земельных участков в Еланском районе Волгоградской области неактивный;
- рынок аренды земельных участков в Еланском районе Волгоградской области практически отсутствует, земельные участки, предлагаемые к сдаче в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета;
- цена предложения 1 кв. м земельного участка под ИЖС в р. п. Елань площадью от 1000 кв. м до 1300 кв. м находится в диапазоне от 160 руб. до 350 руб.

Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке и обоснование выбора используемых подходов к оценке.

При определении рыночной стоимости имущества могут использоваться три общепринятых подхода к оценке: сравнительный, доходный и затратный.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов²⁶.

Сравнительный подход.

При применении сравнительного подхода для того, чтобы получить наиболее вероятную цену продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждёнными распоряжением министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002г. № 568-р на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие

²⁶ п. 24 ФСО № 1.

применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

-соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

-определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

-расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

-расчёт стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

-расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путём вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Дополнительные улучшения на территории домовладения как правило различаются по конструктивным особенностям, масштабам и классам качества, то есть общая стоимость хозяйственных построек, находящихся на территории домовладения, зависит от множества факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно.

В связи с этим, корректировка цен аналогов, по каждому из элементов сравнения, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок приведёт к большой погрешности при вычислении, что снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки.

В связи с этим использование метода выделения в рамках настоящего отчёта признано нецелесообразным.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условиями его применения является наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путём умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Анализ доступной рыночной информации не выявил сведений о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с этим использование метода распределения оценщик посчитал нецелесообразным.

Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждёнными распоряжением министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002г. № 568-р, на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты (дохода) за равные периоды времени²⁷.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи²⁸.

Как показал анализ рынка, рыночные отношения в части получения дохода от сдачи земельных участков в аренду в Еланском районе не сложились, основным оператором на этом рынке является государство в лице Волгоградской области, сделок по аренде земельных участков между субъектами предпринимательской деятельности практически не совершается, поэтому использование метода капитализации признано нецелесообразным.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода остатка – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При этом стоимость земельного участка в агрегированном виде определяется как разница между стоимостью единого объекта оценки и стоимости улучшений.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчёт стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчёт чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определённый период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчёт величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка путём капитализации земельной ренты.

То есть, одним из основных этапов расчёта данным методом является расчёт чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определённый период времени на основе рыночных ставок арендной платы.

В результате проведённых исследований было установлено, что объекты, сопоставимые с объектом оценки, на рынке аренды как единые объекты (здания и сооружения вместе с земельным участком) не представлены.

Таким образом, данные из открытых источников информации не позволяют достоверно произвести укрупнённый расчёт основных параметров метода остатка, что указывает на нецелесообразность его применения.

²⁷ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, разд. IV, п. 4.

²⁸ ФСО № 7, п. 23.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Реализация метода предполагает прогнозирование временной структуры и основных компонентов денежного потока, связанного с использованием земельного участка.

Как было указано ранее, на дату оценки очевидно влияние кризиса на рынок недвижимости и рынок земельных участков в том числе, что не даёт возможности достоверно спрогнозировать временную структуру и основные компоненты денежного потока, связанного с использованием земельного участка.

Кроме того, реализация данного метода сопряжена с теми же трудностями, что и в рамках реализации метода остатка. Следовательно, применение метода предполагаемого использования в данном исследовании нецелесообразно.

Затратный подход.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждёнными распоряжением министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002г. № 568-р, затратный подход при оценке стоимости земельных участков не применяется. Элементы затратного подхода в части расчёта стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка (при доходном подходе) и методе выделения (при сравнительном подходе).

Учитывая вышесказанное, затратный подход для определения стоимости земельного участка в рамках данного отчёта не применялся.

Таблица 13.1-3.

Выбор и обоснование подходов для оценки земельного участка.

Метод сравнения продаж	Анализ доступной рыночной информации позволяет оценщику сделать вывод о том, что сегмент рынка продаж земельных участков в Еланском районе относится к разряду неактивных. Однако на рынке имеются предложения о продаже земельных участков, которые позволяют сформировать для расчётов достаточно репрезентативную выборку объектов сравнения, сопоставимых по основным ценообразующим факторам, для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.
Метод выделения	Достоверность расчётов зависит от множества факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно.
Метод распределения	Отсутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Применение метода невозможно.
Метод капитализации дохода	Метод затруднён в использовании – "непрозрачность" и "недостоверность" ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для расчёта доходов.
Метод остатка	Условие применения метода - возможность (или наличие) застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход от активов, не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Отсутствие рынка аренды единых объектов недвижимости жилого назначения не позволяет использовать метод остатка.
Метод предполагаемого использования	Метод используется в случае несоответствия текущего использования земельного участка наиболее эффективному, чего в данном случае нет. Метод связан с большим количеством предположений, которые могут сказаться на корректности расчётов. Применение метода не является рациональным.

Вывод: По результатам проведённого анализа (с учётом информации, которой владел оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости земельного участка применить метод сравнения продаж.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими сопоставимыми объектами, которые были представлены на открытом рынке посредством публичной оферты либо проданы на соответствующем сегменте рынка.

Метод сравнения продаж хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных продавцов и покупателей. Также в данном методе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного покупателя.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений о продаже (публичных оферт);
- выбор единицы сравнения;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчёт рыночной стоимости объекта оценки путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Отбор объектов-аналогов.

Отбор объектов-аналогов производился на основе анализа оферт (предложений) по сопоставимым объектам недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по использованию и техническим характеристикам.

Оценщик проанализировал предложения о продаже объектов недвижимости, представляющих собой земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, расположенные в р. п. Елань Еланского района Волгоградской области.

Были исследованы подшивки местного издания газеты "Еланские вести", сайты объявлений avito.ru, irr.ru, vdv-s.ru, domino-rf.ru, а также официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>), где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах.

В результате исследования рынка было выявлено 4 предложения о продаже объектов недвижимости, которые могут быть отнесены к сегменту рынка к которому принадлежит объект оценки.

Основные сведения о выявленных аналогах представлены в таблице 13.1-2.

Для проведения расчётов использован весь объём имеющихся данных об объектах-аналогах.

Представленные объекты-аналоги описаны оценщиком со слов продавцов (или их представителей, посредников). Осмотр объектов-аналогов оценщиком не проводился.

В таблице 13.1-4. представлено краткое описание объектов-аналогов.

Таблица 13.1-4.

Краткое описание объектов-аналогов земельного участка.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги			
	1	2	3	4
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Местоположение	ул. Северная	ул. Б. Казанская	ул. Батырева	ул. Бурная
Цена предложения, руб.	230000	350000	350000	160000
Общая площадь, кв. м	1300	1000	1100	1000
Дата предложения	22.04.2020г.	24.07.2020г.	11.04.2020г.	1.06.2020г.
Источник информации	https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1905707706	https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1657465860	Газета "Еланские вести" № 43	https://www.avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1938921966

В Приложении к отчёту приведены копии материалов, содержащих предложения объектов-аналогов, с более подробным описанием.

Выбор единицы сравнения.

Для выполнения расчётов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма²⁹.

При оценке недвижимости наиболее распространённой единицей сравнения является цена (арендная плата) за 1 кв. м.

Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

-данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения приводятся в рублях за 1 кв. м);

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов аналогов);

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;

-применение данной единицы сравнения при оценке объектов недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчётов.

Определение элементов сравнения.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости недвижимости (факторы, изменение которых оказывает существенное влияние на изменение цен объектов-аналогов) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

Согласно п. п. "е" п. 22 ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

-передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

-условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

-условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

-условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

-вид использования и (или) зонирование;

-местоположение объекта;

²⁹ п. 22г ФСО № 7.

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Определение характера, степени отличий и корректировок цен аналогов.

Несмотря на то, что оценщик отбирал аналоги исходя из максимального соответствия с объектом оценки, отобранные из рыночного предложения аналоги, имеют отличия ценообразующих характеристик, различаясь между собой и отличаясь от объекта оценки по физическим характеристикам, следовательно, при проведении сравнения данных объектов с оцениваемым объектом неизбежны поправки.

При анализе выявленной информации, было установлено:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

При формировании цены предложения типичный продавец учитывает, какие имущественные права он планирует передать, а типичный покупатель, соответственно, учитывает какие имущественные права он получит за предложенную продавцом стоимость.

В данном случае корректировка не требуется, так как оценивается право собственности на объект оценки, объекты-аналоги также предлагаются к продаже на праве собственности.

В связи с тем, что сведения о зарегистрированных ограничениях (обременении) прав в отношении объектов недвижимости, предложенных к продаже в тексте объявлений не указано, для сопоставления с объектом оценки оценщик исходил из предположения, что ограничения (обременения) не зарегистрированы, так как наличие каких-либо особенностей у объектов, предложенных к продаже, было бы в обязательном порядке обозначено в тексте объявления. Отсутствие специальных оговорок в тексте объявления оценщиком расценивается как отсутствие этих особенностей в характеристиках объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

Условия финансирования:

Корректировка на условия финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества.

Платёж за объект оценки выражен в денежной форме, то есть условия финансирования - рыночные. В исследуемых объявлениях о продаже объектов-аналогов нет оговорок об особых условиях финансирования сделки.

Так как нетипичные условия финансирования потенциальных сделок не выявлены, корректировка не требуется.

Условия продажи:

Оценщик принял решение не использовать данный элемент сравнения, так как условия предложений о продаже типичные для рынка, размещены в общедоступных источниках информации, т.е. между продавцами и покупателями нет никаких особых отношений, никаких дополнительных условий в объявлениях нет.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки):

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения о совершении сделки с аналогом и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены могли измениться в ту или иную сторону, причём эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию развития рынка.

Результаты исследований показали, что среднегодовая удельная цена земельных участков под ИЖС в р. п. Елань за последние 4 года практически не изменилась (см. п. 8.3 настоящего отчёта), поэтому фактор изменения цен за период между датами сделки/предложения и оценки не влияет существенно, по мнению оценщика, на стоимость. Корректировка - 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений):

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделки с объектом, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца (арендодателя). Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая

образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем). Её величина зависит от устойчивости рынка.

В рамках настоящего отчёта, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей "Справочника оценщика недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13.1-5.

Значения скидки на торг и границы интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0% - 19,1%	11,4% – 24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8% - 16,6%	10,2% - 21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5% - 23,3%	14,8% - 29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0% - 17,9%	9,9% - 23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5% - 15,3%	8,9% - 19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4% - 20,7%	13,2% - 26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8% - 18,3%	10,9% - 23,2%

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки." под редакцией Лейфера Л.А., таблицы 139 и 140.

В качестве скидки на торг оценщик принял решение применить среднее значение из предложенного диапазона для земельных участков под ИЖС которое составляет 14,4%.

Влияние вида использования на цену недвижимости:

Объекты-аналоги, равно как и объект оценки, являются земельными участками, предназначенными под ИЖС.

Оценщик принял решение не использовать данный элемент сравнения в рамках настоящей оценки.

Местоположение объекта:

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на рыночную стоимость, является местоположение объекта.

Даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или другой территории.

Корректировка на местоположение учитывает изменение цены объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удалённость от административно-делового центра территории, престижность района, близость к потребителям продукции, крупным автомагистралям и дорогам для удобства транспортировки производимой продукции, транспортная (несколько видов транспорта) и пешеходная доступность, удобство подъездных путей, характер застройки и т. д.

Как отмечалось выше, в каждом населённом пункте могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесён к дорогим или более дешёвым. Однако можно выделить типовые зоны, характеризующиеся подобными ценообразующими факторами.

В рамках настоящего отчёта, для учёта соотношения цен между объектами, находящимися на различных территориях были использованы данные "Справочника оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.

Классификация типовых территориальных зон и значения коэффициентов корректировки приведены в таблицах 13.1-6. и 13.1-7.

Таблица 13.1-6. **Классификация типовых территориальных зон в пределах города.**

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Источник: "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А., таблица 7.

Таблица 13.1-7. **Значения коэффициента корректировки на типовую зону.**

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

Источник: "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А., таблица 70.

Отнесение местоположения объектов к той или иной территориальной зоне проводилось экспертно с использованием данных отчёта об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Волгоградской области, представленного федеральным государственным унитарным предприятием, основанном на праве хозяйственного ведения "Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости - федеральное бюро технической инвентаризации", утверждённого приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27.10.2015г. № 46-н.

Влияние наличия коммуникаций на стоимость объекта:

Наличие инженерной инфраструктуры является важным условием функционирования объектов недвижимости и определяет возможности их использования.

Среди основных коммуникаций жилой недвижимости в р. п. Елань выделяются: снабжение электроэнергией, газоснабжение и водоснабжение.

Наличие инженерных коммуникаций на объекте оценки определялось исходя из анализа окружающей застройки по адресу объекта по данным отчёта об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Волгоградской области, представленного федеральным государственным унитарным предприятием, основанном на праве хозяйственного ведения "Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости - федеральное бюро технической инвентаризации", утверждённого приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27.10.2015г. № 46-н, а также результатов визуального осмотра.

Наличие инженерных коммуникаций на объектах-аналогах определялось из текста объявлений и, в случае отсутствия в тексте прямого указания на возможность подключения к инженерным сетям, исходя из анализа окружения по адресу объекта по данным отчёта об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Волгоградской области, представленного федеральным государственным унитарным предприятием, основанном на праве хозяйственного ведения "Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости - федеральное бюро технической инвентаризации", утверждённого приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27.10.2015г. № 46-н.

Вся территория р. п. Елань имеет централизованное электро- и газоснабжение.

Централизованная канализация в р. п. Елань имеется только в двухэтажных многоквартирных домах, расположенных по ул. Варшавская, ул. Вокзальная (до № 18Б) и в Микрорайоне.

В рамках настоящего отчёта, корректировки на наличие коммуникаций для объектов-аналогов приняты на основании показателей "Справочника оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13.1-8.

Значения корректировок на наличие коммуникаций.

Земельные участки под ИЖС			
Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,19	1,14 – 1,25	1,05 – 1,36

Источник: "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки." под редакцией Лейфера Л.А., таблицы 59 и 60.

В качестве значения корректировки на наличие коммуникаций оценщик принял решение применить среднее значение из предложенного диапазона равное 1,19.

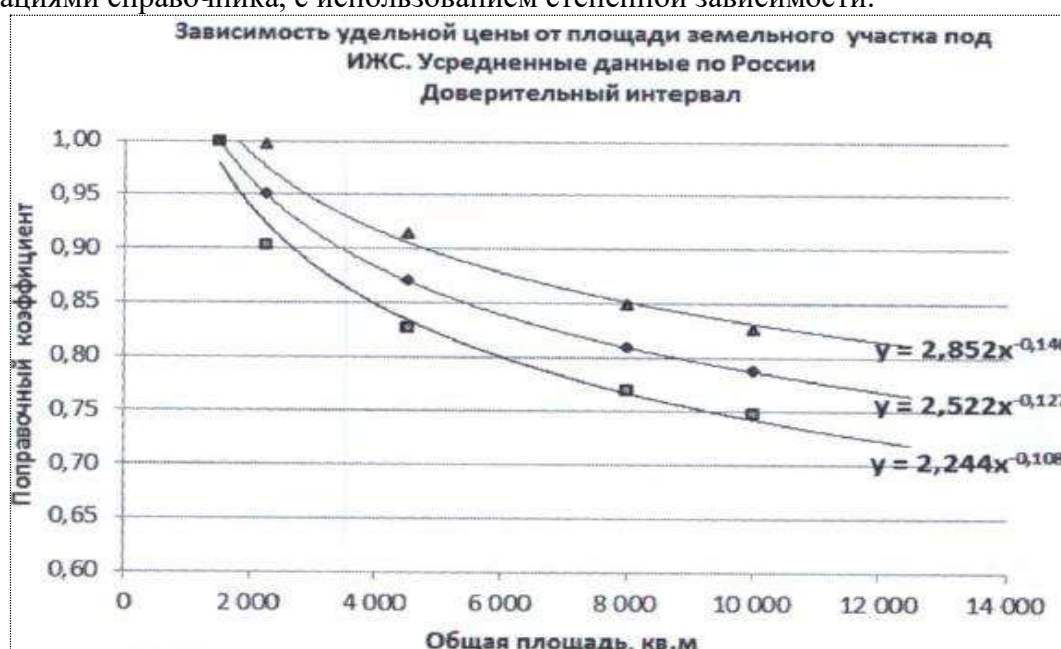
Зависимость удельной цены (арендной ставки) от площади объекта:

При проведении оценки недвижимости используются аналоги, различающиеся по площади (масштабному эффекту) с оцениваемым объектом. Представленные в общедоступных источниках информации ретроспективные данные по масштабному эффекту показывают, что имеется тенденция снижения удельной стоимости с возрастанием площади (в соответствии с принципом убывающей предельной полезности платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Исходя из того, что отобранные аналоги и объект оценки имеют различные площади, оценщик принял решение скорректировать стоимость объектов-аналогов на различие в площадях с объектом оценки.

Для учёта данной зависимости, в рамках настоящего отчёта, использовались показатели "Справочника оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.

Так как площади объектов-аналогов приближаются к границам диапазонов указанных в матрице коэффициентов, расчёт корректировки на фактор масштаба проводился, в соответствии с рекомендациями справочника, с использованием степенной зависимости.



Источник: "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки." под редакцией Лейфера Л.А., рис. 21.

Таким образом, корректировка на фактор масштаба была рассчитана как отношение площади объекта оценки к площади объекта-аналога с использованием среднего значения регрессионной зависимости по формуле $y = 2,522x^{-0,127}$.

Результаты расчёта корректировки приведены в таблице 13.1-9.

Таблица 13.1-9.

Определение корректировки на размер объекта.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м	2056	1300	1000	1100	1000
Корректировка		0,94	0,91	0,92	0,91

Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка или нарушающим экологию местности:

Оценщик принял решение не использовать данные элементы сравнения так как анализ фактических данных предложений о продаже (тексты объявлений) показал, что указания на наличие в непосредственном окружении объектов, повышающих стоимость земельного участка или нарушающих экологию местности, в основном, отсутствуют.

Иных факторов, имеющих заметное влияние на стоимость объектов недвижимости, относящихся к сегменту рынка объекта оценки, анализ рынка не выявил.

Корректировка цен аналогов и расчёт рыночной стоимости земельного участка.

Значение рассчитанной стоимости принимается при условии, что выборка значений стоимости объектов-аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов, характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$Y = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i^{нов} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{нов}}{k} \right)^2}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{нов}}{k}}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

В данном случае коэффициент вариации $Y = 0,27$, таким образом, совокупность значений стоимости объектов-аналогов в выборке является однородной.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Чтобы выявить средневзвешенную стоимость объекта, требуется определить вес результатов, которые получены после корректировки цен аналогов. В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо количество корректировок, либо абсолютное итоговое значение корректировок.

Расчёт удельного веса аналога, при расчёте средневзвешенной стоимости по количеству корректировок, осуществляется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n K_i - (k_i + 1)}{\sum_{i=1}^n K_i} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right);$$

где:

x_i – удельный вес аналога;

$\sum_{i=1}^n K_i$ – всего корректировок;

k_i - количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Формула расчёта удельного веса аналога, при расчёте средневзвешенной стоимости по степени отклонения скорректированной цены от первоначального значения стоимости аналога имеет вид:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n K_i - k_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times \left(\frac{1}{n-1} \right);$$

где:

x_i – удельный вес аналога;

$\sum_{i=1}^n K_i$ – абсолютная величина (модуль) суммарного отклонения;

k_i – абсолютная величина (модуль) отклонения по данному аналогу;

n – количество аналогов.

В рамках настоящего отчёта окончательный расчёт рыночной стоимости производился как среднеарифметическое значение между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначального значения стоимости аналога.

Результаты корректировки и расчёт средневзвешенной стоимости методом сравнения продаж представлены в таблице 13.1-10.

Таким образом, удельная стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, с учётом округления:

215 (Двести пятнадцать) рублей.

Таблица 13.1-10. *Расчёт удельной стоимости земельного участка.*

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи (предложения), руб.		230000	350000	350000	160000
Площадь объекта (размер), кв. м	2056	1300	1000	1100	1000
Стоимость за единицу площади, руб./кв. м		177	350	318	160
Корректировки					
Условия рынка (время предложения)	декабрь 2020	апрель 2020	июль 2020	апрель 2020	июнь 2020
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		177	350	318	160
Условия рынка (скидка на торг)		предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-14,4%	-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная цена, руб./кв. м		152	300	272	137
Местоположение объекта	ул. Волгоградская	ул. Северная	ул. Б.Казанская	ул. Батырева	ул. Бурная
Корректировка		1,10	0,94	0,94	1,21
Скорректированная цена, руб./кв. м		167	282	256	166
Электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		167	282	256	166
Газоснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		167	282	256	166
Водоснабжение	имеется	имеется	имеется	отсутствует	отсутствует
Корректировка. %		1,00	1,00	1,19	1,19
Скорректированная цена, руб./кв. м		167	282	305	198
Корректировка на размер объекта		0,94	0,91	0,92	0,91
Скорректированная цена, руб./кв. м		157	257	281	180
Количество корректировок		3	3	4	4
Вес аналога нормированный по кол-ву корр-к	1,0000	0,2593	0,2593	0,2407	0,2407
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	218				
Рыночная стоимость объекта, руб.	448208				
Абсолютное отклонение	170	20	93	37	20
Вес аналога нормированный по отклонению цены	1,0000	0,2941	0,1510	0,2608	0,2941
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	211				
Рыночная стоимость объекта, руб.	433816				
Среднее значение стоимости, руб.	441012				
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	215				

Определение стоимости объектов капитального строительства.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания³⁰.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов k меньше количества n ценообразующих факторов, увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются качественные методы.

Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчётов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым объектом собственности.

Метод экспертных оценок представляет собой модификацию относительного сравнительного анализа. В этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируют в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщик анализирует каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке.

Личные интервью могут помочь выявить мнение осведомлённых участников рынка оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию необходимо рассматривать как вторичные данные, которые не следует использовать в качестве единственного критерия для определения поправок или сверки показателей стоимости.

Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются количественные методы.

Количественные методы анализа предусматривают использование математических методов. Один из наиболее простых - анализ пар данных. Применение данного метода позволяет оценщику определить поправку на элемент сравнения путём сравнения двух объектов, отличающихся этим элементом. Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции, имеющий ограниченную применимость, так как наборы пар данных встречаются редко, при этом не исключена возможность их неверного использования.

Анализ пар данных имеет достаточно ограниченное применение, поскольку доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить поправки, относимые ко всем имеющимся переменным параметрам. Поправка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, как единственная продажа не отражает рыночной стоимости.

Аналогичный метод - метод анализа групп данных. Он предусматривает группирование данных по таким независимым переменным, как дата продажи и расчёт эквивалентных типичных показателей стоимости. Такие группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель (например, цену за единицу площади или соотношение фасадной длины и площади).

В оценочной деятельности все чаще применяют статистический анализ рыночных данных. Наиболее часто в оценке используется корреляционно-регрессионный анализ. Этот метод при наличии хорошей базы данных позволяет получить очень хорошие и убедительные результаты. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов сравнения или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более многочисленной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

То есть, количественные методы предусматривают построение линейных или мультипликативных зависимостей путём статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

При отборе объектов-аналогов оценщик использовал данные по объектам недвижимости, максимально приближенных к оцениваемому объекту по ценообразующим факторам.

³⁰ ФСО № 7, п. 22д.

Проведённым анализом объектов-аналогов, максимально приближённых к объекту оценки по ценообразующим факторам, выявлено незначительное количество. Учитывая этот факт в настоящем отчёте в рамках сравнительного подхода применён метод сравнения продаж который использует методы количественного и качественного анализа для определения показателя стоимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими сопоставимыми объектами, которые были представлены на открытом рынке посредством публичной оферты либо проданы на соответствующем сегменте рынка.

Метод сравнения продаж хорошо подходит для выработки объективной оценки рыночной стоимости, он полностью зависит от рыночной информации. Включение в рассмотрение нескольких сравнимых продаж практически полностью гарантирует, что в итоговой оценке нашло отражение мнение типичных продавцов и покупателей. Также в данном методе находят отражение изменение финансовых условий, инфляция и другие элементы рынка, которые влияют на типичного покупателя.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений о продаже (публичных оферт);
- выбор единицы сравнения;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчёт рыночной стоимости объекта оценки путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Отбор объектов-аналогов.

Отбор объектов-аналогов производился на основе анализа оферт (предложений) по сопоставимым объектам недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по использованию и техническим характеристикам.

Оценщик проанализировал предложения о продаже индивидуальных домовладений, расположенных в р. п. Елань Еланского района Волгоградской области.

Были исследованы подшивки местного издания газеты "Еланские вести", сайты объявлений avito.ru, irr.ru, vdv-s.ru, domino-rf.ru, youla.ru, domofond.ru, cian.ru, kvartiry.ru где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах.

В результате исследования рынка жилья были отобраны 5 предложений о продаже объектов-аналогов, которые могут быть отнесены к сегменту рынка к которому принадлежит объект оценки.

Основные сведения о выявленных аналогах представлены в таблице 13.1-11.

Таблица 13.1-11.

Предложения о продаже домовладений.

№	Краткий текст предложения	Источник информации
1	800000 Р. Дом 62 м² на участке 15 сот. Материал стен: брус. ул.Красная д.146.В доме имеется газ,вода,сплит система,интернет. тел. 8.909.392.08.62. 6 ноября	https://www.avito.ru/elan/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m_na_uchastke_15_sot._2017761448
2	900000 Р. Дом 57 м² на участке 8.5 сот. Материал стен: кирпич Продам дом 56,4 кв.м в центре п.г.т. Елань, ул. Титова. Дом одноэтажный, газовое отопление. На территории участка имеются хоз. постройки. Рядом детский сад, школа, парк, асфальтированная улица. тел.8.906.172.25.76. 1 ноября	https://www.avito.ru/elan/doma_dachi_kottedzhi/dom_57_m_na_uchastke_8.5_sot._2031569638
3	1050000 Р. Дом 75 м² на участке 9 сот. Материал стен: кирпич. все удобства в доме, гараж, хоз. постройки. Боевая ул., 34. тел.8.904.778.71.11. 8 декабря	https://www.avito.ru/elan/doma_dachi_kottedzhi/dom_75_m_na_uchastke_9_sot._1791115782
4	ДОМ в р.п. Елань, ул. Калинина, 31. Тел.:8.977.122.73.24, 8.906.167.38.91.	Газета "Еланские вести"№ 133, 7.11.2020г.
5	ДОМ в р.п. Елань, ул. Площадная, 62, (все удобства, есть сад, огород, хозпостройки). Тел. 8.902.361.64.00	Газета "Еланские вести"№ 133, 7.11.2020г.

В Приложении к отчёту приведены копии материалов, содержащих предложения объектов-аналогов, с более подробным описанием.

При необходимости, оценщик по телефонам, указанным в объявлениях (табл. 13.1-11.) провёл интервью с авторами объявлений на предмет уточнения информации по объектам аналогам и выявления факторов, влияющих на рыночную стоимость.

Все последующие выводы оценщик делает из предположения, что наличие каких-либо особенностей у объектов, предложенных к продаже, было бы в обязательном порядке обозначено в тексте объявления или сообщено его автором при проведении интервью. Отсутствие специальных оговорок в тексте объявления оценщиком расценивается как отсутствие этих особенностей в характеристиках объектов-аналогов.

Исследования подшивок и информационно-телекоммуникационной сети Интернет, достаточного, для проведения анализа, количества данных о сдаче в аренду объектов недвижимости, относящихся к сегменту рынка к которому принадлежит объект оценки и сопоставимых с ним по местоположению не выявили.

Выбор единицы сравнения.

Для выполнения расчётов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма³¹.

При оценке недвижимости наиболее распространённой единицей сравнения является цена (арендная плата) за 1 кв. м.

Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

-данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения приводятся в рублях за 1 кв. м);

-данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов аналогов);

-данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;

-применение данной единицы сравнения при оценке объектов недвижимости позволяет расширить количество объектов-аналогов, и соответственно повысить качество расчётов.

³¹ п. 22г ФСО № 7.

Определение элементов сравнения.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости недвижимости (факторы, изменение которых оказывает существенное влияние на изменение цен объектов-аналогов) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

Согласно п. п. "е" п. 22 ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Определение характера, степени отличий и корректировок цен аналогов.

Несмотря на то, что оценщик отбирал аналоги исходя из максимального соответствия с объектом оценки, отобранные из рыночного предложения аналоги, имеют отличия ценообразующих характеристик, различаясь между собой и отличаясь от объекта оценки по физическим характеристикам, следовательно, при проведении сравнения данных объектов с оцениваемым объектом неизбежны поправки.

При анализе выявленной информации, было установлено:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав:

При формировании цены предложения типичный продавец учитывает, какие имущественные права он планирует передать, а типичный покупатель, соответственно, учитывает какие имущественные права он получит за предложенную продавцом стоимость.

В данном случае корректировка не требуется, так как оценивается право собственности на объект оценки, объекты-аналоги также предлагаются к продаже на праве собственности.

В связи с тем, что сведения о зарегистрированных ограничениях (обременении) прав в отношении объектов недвижимости, предложенных к продаже в тексте объявлений не указано, для сопоставления с объектом оценки оценщик исходил из предположения, что ограничения (обременения) не зарегистрированы, так как наличие каких-либо особенностей у объектов, предложенных к продаже, было бы в обязательном порядке обозначено в тексте объявления. Отсутствие специальных оговорок в тексте объявления оценщиком расценивается как отсутствие этих особенностей в характеристиках объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

Условия финансирования:

Корректировка на условия финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества.

Платёж за объект оценки выражен в денежной форме, то есть условия финансирования - рыночные. В исследуемых объявлениях о продаже объектов-аналогов нет оговорок об особых условиях финансирования сделки.

Так как нетипичные условия финансирования потенциальных сделок не выявлены, корректировка не требуется.

Условия продажи:

Оценщик принял решение не использовать данный элемент сравнения, так как условия предложений о продаже типичные для рынка, размещены в общедоступных источниках информации, т.е. между продавцами и покупателями нет никаких особых отношений, никаких дополнительных условий в объявлениях нет.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки):

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения о совершении сделки с аналогом и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены могли измениться в ту или иную сторону, причём эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию развития рынка.

В данном случае период предложений объектов-аналогов сопоставим с датой оценки (1 ноября 2020г. – 8 декабря 2020г.), поэтому фактор изменения цен за период между датами сделки и оценки не влияет существенно, по мнению оценщика, на стоимость. Корректировка - 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений):

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены сделки с объектом, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца (арендодателя). Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем). Её величина зависит от устойчивости рынка.

В рамках настоящего отчёта, скидка на торг для объектов-аналогов принята на основании показателей "Справочника оценщика недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13.1-12.

Значения скидки на торг и границы интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Цены предложений объектов			
1. Дачи	15,0%	13,8% - 16,3%	9,9% – 20,1%
2. Дома	13,5%	12,4% - 14,5%	8,8% - 18,1%
3. Таунхаусы	13,0%	12,1% - 14,0%	8,4% - 17,7%
4. Коттеджи	14,3%	13,2% - 15,4%	9,3% - 19,3%

Источник: "Справочника оценщика недвижимости-2019. Жилые дома" под редакцией Лейфера Л.А., таблицы 134 и 135.

В качестве скидки на торг оценщик принял решение применить среднее значение из предложенного диапазона для домов которое составляет 13,5%.

Влияние вида использования на цену недвижимости:

Объекты-аналоги, равно как и объект оценки, имеют аналогичное назначение (жилая недвижимость, индивидуальные жилые дома). Корректировка не требуется.

Местоположение объекта:

Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на рыночную стоимость, является местоположение объекта.

Даже при полном сходстве объектов недвижимости они не могут непосредственно использоваться, как аналоги объекта оценки, если они находятся в другой области, другом районе или другой территории.

Корректировка на местоположение учитывает изменение цены объекта в зависимости от различий прилегающей территории объекта оценки и аналогов. Различиями являются: удалённость от административно-делового центра территории, престижность района, близость к потребителям продукции, крупным автомагистралям и дорогам для удобства транспортировки производимой продукции, транспортная (несколько видов транспорта) и пешеходная доступность, удобство подъездных путей, характер застройки и т. д.

В рамках настоящего отчёта, для учёта соотношения цен между объектами, находящимися на различных территориях были использованы данные "Справочника оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.

В "Справочнике оценщика недвижимости-2019. Жилые дома." классификация территорий города по типовым зонам отсутствует. В связи с этим, для определения зависимости стоимости жилого дома от местоположения в пределах населённого пункта оценщик использовал

классификацию типовых территориальных зон в пределах города и значения коэффициентов корректировки на типовую зону представленные в "Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки.", исходя из предположения, что промышленно-производственные, организационно-культурные, транспортные, оздоровительные, и прочие факторы местоположения одинаково влияют как на стоимость земельного участка, так и на стоимость жилого дома, расположенного на нём.

Классификация типовых территориальных зон и значения коэффициентов корректировки приведены в таблицах 13.1-6. и 13.1-7.

В рамках настоящего отчёта отнесение местоположения объектов к той или иной территориальной зоне проводилось экспертно с использованием данных отчёта об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Волгоградской области, представленного федеральным государственным унитарным предприятием, основанном на праве хозяйственного ведения "Российский государственный центр инвентаризации и учёта объектов недвижимости - федеральное бюро технической инвентаризации", утверждённого приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 27.10.2015г. № 46-н.

Близость к остановкам общественного транспорта:

Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Отобранные объекты-аналоги находятся на территориях с развитой сетью общественного транспорта, расстояние до остановок не более 1 км (источник информации о расстоянии – исследования, проведённые оценщиком с использованием ресурсов сайта <https://pkk5.rosreestr.ru> (Публичная кадастровая карта)), что делает пешеходную доступность до остановки не более 8 минут, поэтому данный фактор не влияет существенно на величину рыночной стоимости.

Оценщик принял решение не использовать данный элемент сравнения.

Материал стен жилого дома:

Материал основных конструктивных элементов здания влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

В рамках настоящего отчёта, для учёта соотношения цен между объектами, изготовленными из различных материалов были использованы данные "Справочника оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.

Значения коэффициентов корректировки приведены в таблице 13.1-13.

Таблица 13.1-13.

Корректирующие коэффициенты на материал стен.

Дачи. Дома. Таунхаусы. Коттеджи.							
Материал стен		Аналог					
		кирпичные	шлакоблочные	каркасно-деревянные	из клеёного бруса	бревенчатые	из пенобетонных блоков
Объект оценки	кирпичные	1,00	1,18	1,35	1,22	1,25	1,15
	шлакоблочные	0,85	1,00	1,15	1,04	1,06	0,98
	каркасно-деревянные	0,74	0,87	1,00	0,90	0,93	0,85
	из клеёного бруса	0,82	0,96	1,11	1,00	1,03	0,94
	бревенчатые	0,80	0,94	1,08	0,98	1,00	0,92
	из пенобетонных блоков	0,87	1,02	1,18	1,06	1,09	1,00

Источник: "Справочника оценщика недвижимости-2019. Жилые дома" под редакцией Лейфера Л.А., таблица 62.

Влияние наличия коммуникаций на стоимость объекта:

На завершающем этапе строительства жилого дома важным моментом является проектирование и разводка систем коммуникаций, которые обеспечивают все жизненно необходимые удобства современного жилья, и соответственно отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

Проект разводки коммуникаций в жилой дом включает несколько подразделов:

- разводка электричества;
- водоснабжение и канализация;

-отопительная система.

Благоустройство объектов-аналогов определялось из текста объявления и, в случае отсутствия в тексте прямого указания на наличие коммуникаций, при проведении интервью с авторами объявлений.

В рамках настоящего отчёта, корректировки на наличие коммуникаций для объектов-аналогов приняты на основании показателей "Справочника оценщика недвижимости", под редакцией Лейфера Л.А.

Значения коэффициентов корректировки приведены в таблицах 13.1-14. и 13.1-15.

Таблица 13.1-14.

Значения корректирующих коэффициентов на наличие водоснабжения.

Водоснабжение		Аналог		
		без водоснабжения	водоснабжение от скважины	центральное водоснабжение
Объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,89	0,86
	водоснабжение от скважины	1,12	1,00	0,97
	центральное водоснабжение	1,16	1,04	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома." под редакцией Лейфера Л.А., таблица 99.

Таблица 13.1-15.

Значения корректирующих коэффициентов на наличие канализации.

Канализация		Аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
Объект оценки	без канализации	1,00	0,90	0,86
	канализация в виде септика	1,11	1,00	0,96
	центральная канализация	1,16	1,05	1,00

Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома." под редакцией Лейфера Л.А., таблица 104.

Физическое состояние жилого дома и внутренней отделки помещений:

Состояние имущества оказывает неоспоримое влияние на его стоимость. Очевидно, что стоимость объектов, которые практически выработали свой ресурс, т.е. чей физический износ приближен к максимально допустимому, гораздо ниже, чем стоимость объектов недвижимости в удовлетворительном состоянии или вновь возведённых объектов в хорошем состоянии.

Как было сказано выше техническое состояние определяется совокупностью подверженных изменению в процессе производства или эксплуатации свойств объекта.

Экспертиза состояния объекта заключается в сопоставлении этого объекта с одним из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа.

Для обеспечения единого подхода к оценке влияния физического (технического) состояния недвижимости на её стоимость, снижения влияния субъективности ниже приведена таблица шкалы оценок технического состояния.

Таблица 13.1-16. **Шкала экспертных оценок физического состояния.**

Экспертная оценка физического состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	0 - 20
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас.	21 – 40
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	41 - 60

Источник: "Справочника оценщика недвижимости-2019. Жилые дома" под редакцией Лейфера Л.А., таблица 72.

Так как уровень и состояние внутренней отделки помещений объектов-аналогов в текстах объявлений не указаны, оценщик принял решение учесть влияние данных ценообразующих факторов на стоимость объекта при анализе общего физического состояния оцениваемого жилого дома и объектов-аналогов.

При визуальном осмотре объекта оценки установлено (органолептический метод осмотра, без применения диагностического и контрольно-измерительного оборудования), что бывший в эксплуатации жилой дом пригоден для эксплуатации, но требует ремонта, т. е. находится в удовлетворительном состоянии.

В связи с тем, что техническое состояние аналогов в тексте объявлений не указано, для сопоставления с объектом оценки оценщик исходил из предположения, что их состояние "удовлетворительное", так как наличие каких-либо особенностей у объектов недвижимости, предложенных к продаже, было бы в обязательном порядке обозначено в тексте объявления. Отсутствие специальных оговорок в тексте объявления оценщиком расценивается как отсутствие этих особенностей в характеристиках объектов-аналогов.

Корректировка не требуется.

Влияние наличия хозяйственных построек на стоимость объекта:

Как правило дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

Оценщик принял решение не использовать данный элемент сравнения так как дополнительные улучшения на территории домовладения как правило различаются по конструктивным особенностям, масштабам и классам качества, то есть общая стоимость хозяйственных построек, находящихся на территории домовладения, зависит от множества факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно.

Зависимость удельной цены от площади объекта:

При проведении оценки недвижимости используются аналоги, различающиеся по площади (масштабному эффекту) с оцениваемым объектом. Представленные в общедоступных источниках информации ретроспективные данные по масштабному эффекту показывают, что имеется тенденция снижения удельной стоимости с возрастанием площади (в соответствии с принципом убывающей предельной полезности платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Исходя из того, что отобранные аналоги и объект оценки имеют различные площади, оценщик принял решение скорректировать стоимость объектов-аналогов на различие в площадях с объектом оценки.

Для учёта данной зависимости, в рамках настоящего отчёта, использовались показатели "Справочника оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л.А.

Так как площади объектов-аналогов приближаются к границам диапазонов указанных в матрице коэффициентов, расчёт корректировки на фактор масштаба проводился, в соответствии с рекомендациями справочника, с использованием степенной зависимости.



Источник: "Справочник оценщика недвижимости-2019. Жилые дома" под редакцией Лейфера Л.А., рис. 24.

Таким образом, корректировка на фактор масштаба была рассчитана как отношение площади объекта оценки к площади объекта-аналога с использованием среднего значения регрессионной зависимости по формуле $y = 1,90x^{-0,16}$.

Результаты расчёта корректировки приведены в таблице 13.1-17.

Таблица 13.1-17.

Определение корректировки на размер объекта.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	41,1	62,0	56,4	75,0	36,0	56,0
Корректировка		1,07	1,05	1,10	0,98	1,05

Близость к объектам, повышающим стоимость домовладения или нарушающим экологию местности:

Оценщик принял решение не использовать данные элементы сравнения так как анализ фактических данных предложений о продаже (тексты объявлений) показал, что указания на наличие в непосредственном окружении объектов, повышающих стоимость домовладения или нарушающих экологию местности, в основном, отсутствуют.

Качество подъездных путей к дому:

Анализ фактических данных предложений о продаже домовладений (тексты объявлений) показал, что такой фактор, как качество подъездных путей, не считается важным для продавцов жилой недвижимости и данные особенности в текстах объявлений практически не описываются.

Данный элемент сравнения не использовался.

Иных факторов, имеющих заметное влияние на стоимость объектов недвижимости, относящихся к сегменту рынка объекта оценки, анализ рынка не выявил.

Корректировка цен аналогов и расчёт рыночной стоимости объекта оценки.

Значение рассчитанной стоимости принимается при условии, что выборка значений стоимости объектов-аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов, характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$Y = \frac{\sqrt{\sum_{i=1}^k \left(C_i^{нов} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{нов}}{k} \right)^2}}{k-1}{\sum_{r=1}^k C_r^{нов} \over k}$$

Совокупность значений стоимости в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3.

В данном случае коэффициент вариации $Y = 0,21$, таким образом, совокупность значений стоимости объектов-аналогов в выборке является однородной.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Чтобы выявить средневзвешенную стоимость объекта, требуется определить вес результатов, которые получены после корректировки цен аналогов. В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо количество корректировок, либо абсолютное итоговое значение корректировок.

Расчёт удельного веса аналога, при расчёте средневзвешенной стоимости по количеству корректировок, осуществляется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n K_i - (k_i + 1)}{\sum_{i=1}^n K_i} \times \left(\frac{1}{n-1} \right);$$

где:

x_i – удельный вес аналога;

$\sum_{i=1}^n K_i$ – всего корректировок;

k_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Формула расчёта удельного веса аналога, при расчёте средневзвешенной стоимости по степени отклонения скорректированной цены от первоначального значения стоимости аналога имеет вид:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n K_i - k_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times \left(\frac{1}{n-1} \right);$$

где:

x_i – удельный вес аналога;

$\sum_{i=1}^n K_i$ – абсолютная величина (модуль) суммарного отклонения;

k_i – абсолютная величина (модуль) отклонения по данному аналогу;

n – количество аналогов.

В рамках настоящего отчёта окончательный расчёт рыночной стоимости производился как среднеарифметическое значение между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначального значения стоимости аналога.

Результаты корректировки и расчёт средневзвешенной стоимости методом сравнения продаж представлены в таблицах 13.1-18. и 13.1-19.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, с учётом округления:

662000 (Шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей.

Таблица 13.1-18. *Расчёт рыночной стоимости жилого дома сравнительным подходом.*

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена продажи (предложения), руб.		800000	900000	1050000	500000	650000
Площадь (размер) жилого дома, кв. м	41,1	62,0	56,4	75,0	36,0	56,0
Площадь земельного участка (ЗУ), кв. м	2056	1500	850	900	1600	1300
Стоимость единицы площади ЗУ, руб./кв. м	215	215	215	215	215	215
Стоимость земельного участка, руб.		322500	182750	193500	344000	279500
Стоимость жилого дома, руб.		477500	717250	856500	156000	370500
Стоимость единицы площади жилого дома руб./кв. м		7702	12717	11420	4333	6616
Корректировки						
<i>Условия рынка (время предложения)</i>	декабрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020	декабрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		7702	12717	11420	4333	6616
<i>Условия рынка (скидка на торг)</i>		предл.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		6662	11000	9878	3748	5723
<i>Местоположение объекта</i>	ул. Волгоградская, 9	ул. Красная, 146	ул. Титова	ул. Боевая, 34	ул.Калинина, 31	ул. Площадная, 62
Корректировка		1,00	0,76	0,87	1,10	1,21
Скорректированная цена, руб./кв. м		6662	8360	8594	4123	6925
<i>Материал стен</i>	бревенчатые	брус	кирпич	кирпич	бревенчатые	кирпич
Корректировка		0,98	0,80	0,80	1,00	0,80
Скорректированная цена, руб./кв. м		6529	6688	6875	4123	5540
<i>Водоснабжение</i>	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
Корректировка		0,89	1,00	0,89	1,00	0,89
Скорректированная цена, руб./кв. м		5811	6688	6119	4123	4931
<i>Канализация</i>	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
Корректировка		0,90	1,00	0,90	1,00	0,90
Скорректированная цена, руб./кв. м		5230	6688	5507	4123	4438
<i>Корректировка на размер объекта</i>		1,07	1,05	1,10	0,98	1,05
Скорректированная цена, руб./кв. м		5596	7022	6058	4041	4660
Количество корректировок		5	4	6	3	6
Вес аналога нормированный по кол-ву корр-к	1,0001	0,1983	0,2069	0,1897	0,2155	0,1897
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	5467					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	224694					
Абсолютное отклонение	15411	2106	5695	5362	292	1956
Вес аналога нормированный по отклонению цены	1,0000	0,2158	0,1576	0,1630	0,2453	0,2183
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.	5310					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	218241					
Среднее значение стоимости, руб.		221468				
Округлённо		221000				

Определение стоимости единого объекта недвижимости.

Стоимость единого объекта недвижимости определена как сумма стоимостей жилого дома и земельного участка входящих в состав объекта оценки.

Расчёт рыночной стоимости домовладения приведён в таблице 13.1-19.

Таблица 13.1-19.

Расчёт стоимости домовладения.

	Показатель	Значение
1	Стоимость жилого дома, руб.	221468
2	Стоимость земельного участка, руб.	441012
3	Стоимость домовладения, руб. (стр. 1 + стр. 2)	662480
	Округлённо	662000

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.

14.1. Процедура согласования.

Применение нескольких подходов к оценке в реальной практике приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки проводят обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке.

Для этого, как правило, полученные значения в рамках каждого подхода суммируют с учётом весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого из подходов в итоговую стоимость оцениваемого имущества.

Доходный и затратный подходы при оценке объекта оценки, в рамках настоящего отчёта, не применялись. Следовательно, согласование результатов расчёта каждым из трёх подходов не представляется возможным.

14.2. Выводы, полученные на основании проведённых расчётов.

За итоговую величину стоимости объекта оценки, с учётом сделанных допущений и ограничительных условий, по состоянию на дату оценки, принимаем стоимость, рассчитанную сравнительным подходом, которая составляет, с учётом округления:

662000 (Шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей.

15. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.

Полученные результаты расчётов, выполненные на основе собранной информации, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость домовладения (жилой дом, находящийся на земельном участке) расположенное по адресу: Волгоградская область, Еланский район, р. п. Елань, ул.Волгоградская, 9, по состоянию на дату оценки составляет, с учётом округления:

662000 (Шестьсот шестьдесят две тысячи) рублей.

16. ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.

Список используемых нормативных документов и методической литературы.

1. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действующей редакции).
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
5. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утверждён приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Стандарты и Правила МСНО-НП "ОПЭО".
7. Постановление Совмина СССР от 22.10.1990г. № 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".
8. Методика определения физического износа гражданских зданий. Приказ по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков утверждённые распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
10. Лейфер Л.А., "Справочник оценщика недвижимости-2018", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Н. Новгород, 2018.
11. Лейфер Л.А., "Справочник оценщика недвижимости-2019", ООО "ИНФОРМ-Оценка", Н. Новгород, 2019.
12. Воробьёв А.В., Справочное издание "Землеустройство и кадастровое деление Волгоградской области", Станица-2, В-д, 2002г.
13. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб, 2001.
14. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. М., 2004.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценка недвижимости. М., 2003.
16. Информация сети Интернет.

Оценщик

М.В. Качковский

ПРИЛОЖЕНИЯ



Фото № 1. Общий вид жилого дома.



Фото № 2. Общий вид жилого дома.



Фото № 3. Общий вид жилого дома с адресом.



Фото № 4. Общий вид жилого дома.



Фото № 5. Общий вид жилого дома.



Фото № 6. Общий вид жилого дома.



Фото № 7. Общий вид жилого дома.

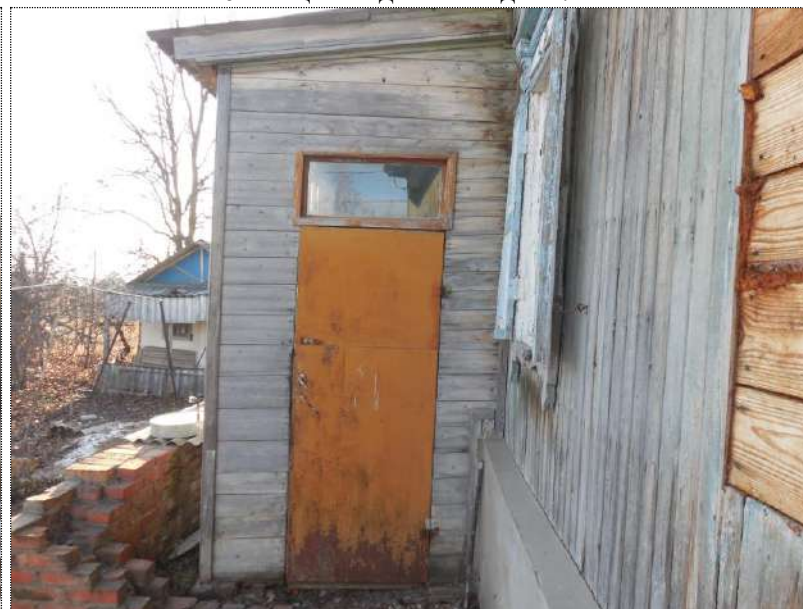


Фото № 8. Вход в жилой дом.



Фото № 9. Веранда.



Фото № 10. Веранда.



Фото № 11. Холодна пристройка.

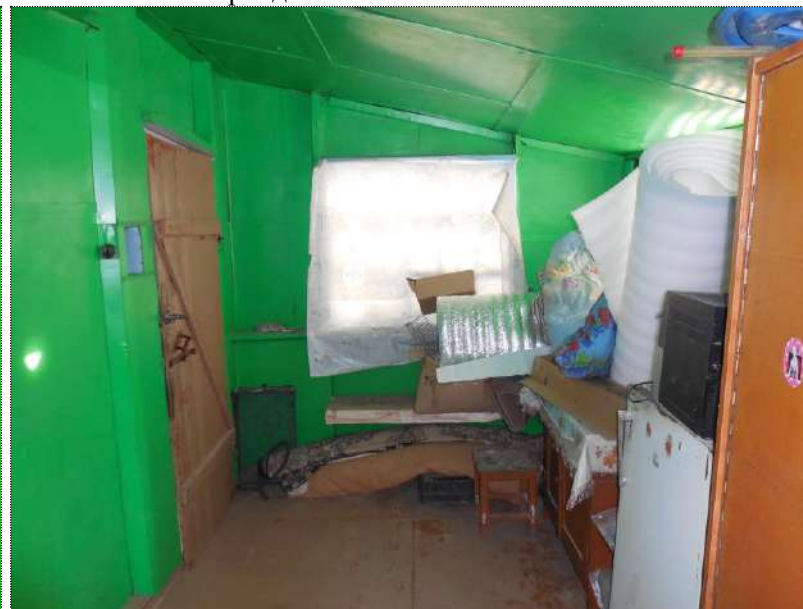


Фото № 12. Холодная пристройка.



Фото № 13. Холодная пристройка.

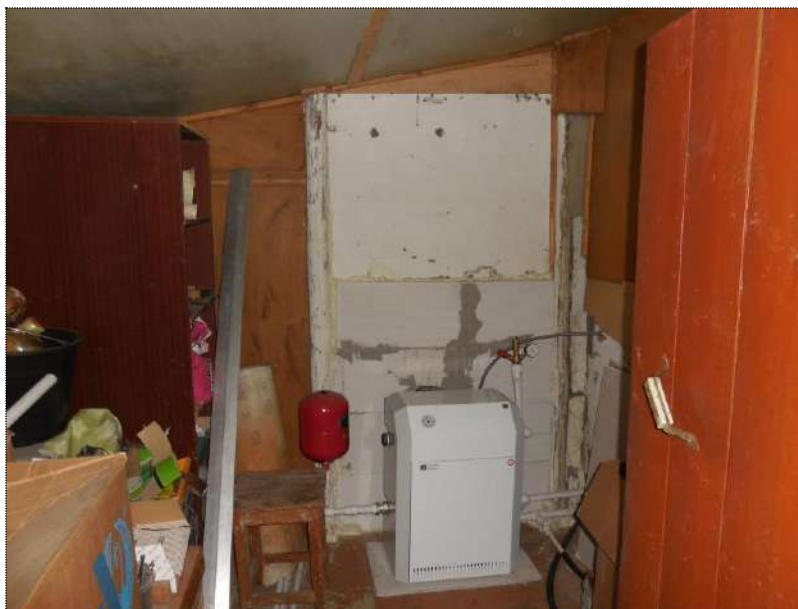


Фото № 14. Холодная пристройка.



Фото № 15. Холодная пристройка.



Фото № 16. Дверь в основное строение.



Фото № 17. Кухня (помещение № 1).



Фото № 18. Кухня (помещение № 1).



Фото № 19. Кухня (помещение № 1).



Фото № 20. Кухня (помещение № 1).



Фото № 21. Дверь в жилую комнату (помещение № 2).



Фото № 22. Жилая комната (помещение № 2).

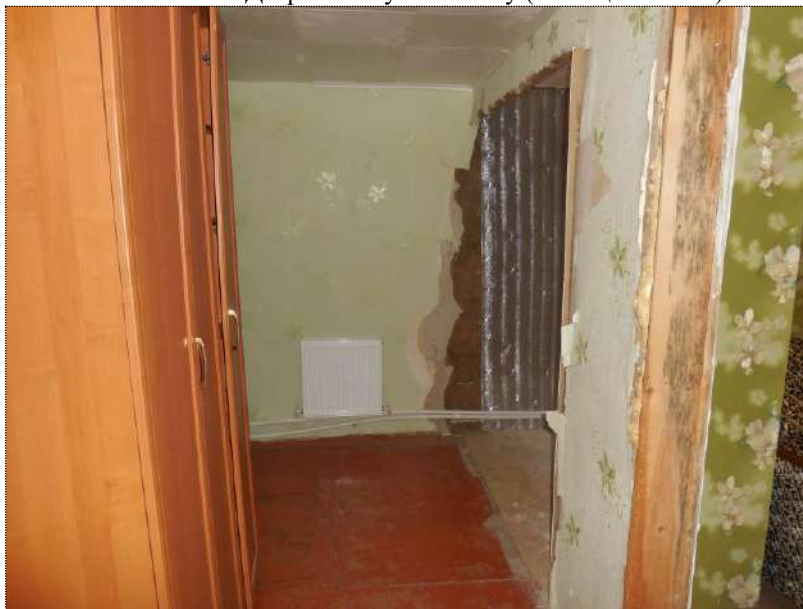


Фото № 23. Жилая комната (помещение № 2).



Фото № 24. Жилая комната (помещение № 2).



Фото № 25. Дверь в жилую комнату (помещение № 3).



Фото № 26. Жилая комната (помещение № 3).



Фото № 27. Жилая комната (помещение № 3).



Фото № 28. Жилая комната (помещение № 3).



Фото № 29. Сарай (литера Г1).



Фото № 30. Сарай (литера Г1).



Фото № 31. Уборная.



Фото № 32. Сарай (литера Г4).



Фото № 33. Сарай (литера Г6).



Фото № 34. Гараж.



Фото № 35. Колодец.



Фото № 36. Земельный участок.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 10.12.2008 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 05.11.2008 г. Дата регистрации: 10.12.2008 г. Номер регистрации: 34-34-10/023/2008-247.

Субъект (субъекты) права:
Шамсиева Татьяна Хажиевна, дата рождения: 11.01.1978 г. Место рождения: Джизказганская обл., Жана-Аркинский район, п. Атасу. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18 01 №821558, код подразделения 342-015, дата выдачи 04.04.2002 г. Орган, выдавший документ: Еланский РОВД Волгоградской области. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская обл., Еланский район, раб. пос. Елань, ул. Коренная, дом 33.

Вид права: собственность

Объект права:
Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 41,1 кв.м. Инвентарный номер: 18:210:002:000544110. Литер: А. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., Еланский район, раб. пос. Елань, ул. Волгоградская, дом 9

Кадастровый (или условный) номер:
34:06:25 00 14:0383:18:210:002:000544110

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2008 г. сделана запись регистрации № 34-34-10/023/2008-248

Регистратор:

/ Сазонцева Л. В. /



34 А А № 944038

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права	
Дата выдачи: 10.12.2008 г.	
Документы-основания: Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 05.11.2008 г. Дата регистрации: 10.12.2008 г. Номер регистрации: 34-34-10/023/2008-247.	
Субъект (субъекты) права: Шамсиева Татьяна Хажиевна, дата рождения: 11.01.1978 г. Место рождения: Джизказганская обл., Жана-Аркинский район, п. Атасу. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18 01 №821558, код подразделения 342-015, дата выдачи 04.04.2002 г. Орган, выдавший документ: Еланский РОВД Волгоградской области. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская обл., Еланский район, раб. пос. Елань, ул. Коренная, дом 33.	
Вид права: собственность	
Объект права: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Земельные участки индивидуальных жилых домов. Площадь: 2056 кв.м Адрес (местоположение): Россия, Волгоградская обл., Еланский район, раб. пос. Елань, ул. Волгоградская, дом 9	
Кадастровый (или условный) номер: 34:06:25 00 14:383	
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.12.2008 г. сделана запись регистрации № 34-34-10/023/2008-249	
Регистратор:	 / Сазонцева Л. В. /
34 АА № 944039	

Свидетельство о государственной регистрации права.

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов
недвижимости»

Волгоградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
(наименование ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Жилой дом
(тип объекта учета)
объект индивидуального жилищного строительства
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область
Административный район	Еланский
Город (поселок)	р.п. Елань
Район города)	Еланский
Улица (переулок, проспект)	Волгоградская
Дом №	9

Паспорт составлен по состоянию на 2 октября 2007 г.
Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в
Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	Еланское отделение Волгоградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»					
Инвентарный номер	328	18:210:002:000544110				
Реестровый номер		021007:002:000544110				
Кадастровый номер	34	06	250014	00383		
	18	210	002	00054411	0	
	А	Б	В	Г	Д	
Дата внесения сведений в ре- естр						

Паспорт составлен по состоянию на 2 октября 2007 г.

Начальник



Бухтоярова Н.Л.

(Бухтоярова Н.Л.)

(Ф.И.О.)

Вписано в
БТИ
Елань

Технический паспорт.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела прилагаемых документов	Номер страницы
1	Общие сведения	1-2
2	Состав объекта	2
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план	5
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного	6
6	Поэтажный план Параметр	7
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	8
8	Отметки об обследовании	9

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Жилое
2	Фактическое использование	По назначению
3	Год постройки	1959г.
4	Общая площадь жилого дома	41,1
5	Жилая площадь жилого дома	27,9
6	Число этажей надземной части	1
7	Число этажей подземной части	
8	Примечание	

1.1. РАНЕЕ ПРИСВОЕННЫЕ (СПРАВОЧНО)

Адрес	403732 р.п. Елань, ул. Волгоградская, дом 9
Инвентарный номер	328
Кадастровый номер	
Литера	

Технический паспорт.

2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	Год ввода в эксплуатацию/начала строительства	Материал стен	параметр			Площадь застройки, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м	% износа	Инвентаризационная стоимость в ценах на дату составления паспорта, руб.
				Наименование параметра	Единица измерения	всего					
1	2	3	4	5	6	7	8	9		11	12
A	Основное строение	1959	рубленые	объем	м3	120	48,0	2,50	120	37	72456
a	Холодная пристройка		деревянные	объем	м3	37	17,1	2,15	37	40	3351
a1	Веранда		деревянные	-	м2	13	5,2	2,45	13	35	1334
Г1	Сарай		кирпичные	-	м2	18	9,4	2,0	18	30	5254
Г2	Сарай		деревянные	-	м2	33	16,6	2,0	33	45	823
Г3	Навес		деревянные	-	м2		11,2			50	1334
Г4	Сарай		деревянные	-	м2	14	6,9	2,1	14	45	340
Г5	Сарай		кирпичные	-	м2	15	9,3	1,60	15	45	3436
Г6	Сарай		кирпичные	-	м2	5	3,2	1,60	5	45	994
I	Ворота		тесовые	-	м2	9,4				65	1050
II	Калитка		тесовая	-	м2	1,9				60	2613
III	Забор		тесовый	протяж.	м	11,55				70	-
Г7	Уборная		деревянная	объем	м3	2				40	1022
Г8	Колодец		кольцевой	глубина	м	6м				35	5851
под Г4	Погреб		кирпичные	объем	м3	2				40	4005
	Итого:						127,9				103863

Технический паспорт.

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц – Ф.И.О., паспортные дан- ные; - для юридических лиц – наименование в соответст- вии с уставом	Вид права, правоустанав- ливающие, правоудосто- веряющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего за- пись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	02.10. 2007г.	Шаров Владимир Михайлович	Договор дарения (дарственная) жи- лого дома и земельного участка удо- стоверенный Коршуновой С.Н., но- тариусом Еланского района Волго- градской области от 21.06.1996г. За- регистрировано в реестре за № 558. Зарегистрировано Еланским МБТИ от 24.06.1996г. Записано в реестро- вую книгу 7 под № 4240. Инвентар- ное дело № 328.	1	Черменская	
1	06.06. 2008.	Губанова Жина Михайловна	Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 15.03.2008, удостоверено Чирковой Е.В. нотариус Еланского района Волгоградской области. Зарегистрировано в реестре за № 0-660	2/3	Петрушкова Н.Ю.	
2	06.06. 2008	Земляков Евгений Евгеньевич	Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 04.04.2008, удостоверено Чирковой Е.В. нотариус Еланского района Волгоград- ской области. Зарегистрировано в реестре за № 0-881 Свидетельство о государственной регистрации права от 04.06.2008. сделка записи регистрации № 34-34.10/01/2008-332 № 34-34.10/01/2008-333 Договор дарения 1/3 доли земельного участка от 03.04.2008, дата регистрации 15.09.2008. номер регистрации 34-34.10/02/2008-64 Свидетельство о государственной регистрации права от 15.09.2008. номер записи регистрации № 34-34.10/02/2008-65	1/3	Земляков Н.И.	

Технический паспорт.

3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ

[illegible]

Технический паспорт.

4.1. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

Литера	№ точки	Координаты		Описание	Особые отметки
		X	Y		
1	2	3	4	5	6

4.2 ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

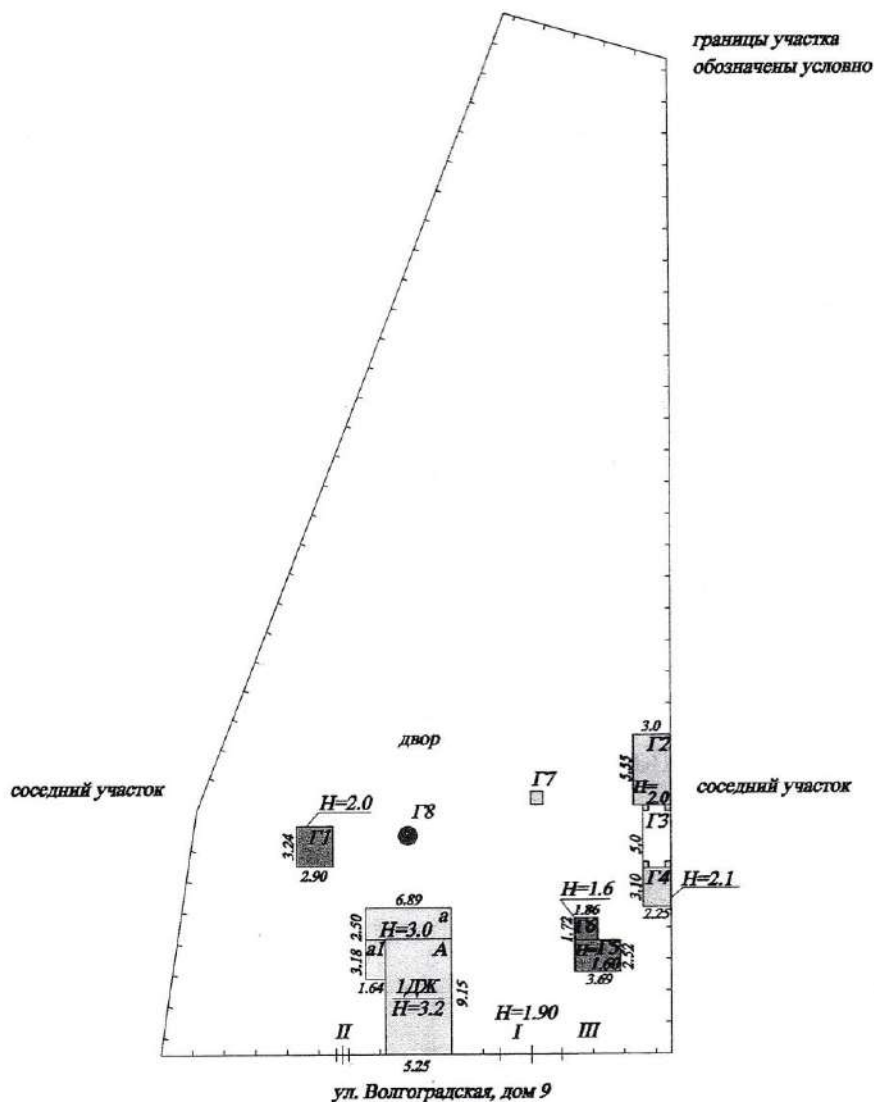
Площадь участка			Незастроенная площадь			
по докумен-там	фактически	застроен-ная	замощен-ная	озеленен-ная	прочая	
		127,9				

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ на плане (Литера)	Водопровод (кв.м)		Канализация (кв.м)		Отопление (кв.м)		Горячее водо-снабжение (кв.м)		Газоснабжение (кв.м)		Энергоснабжение (кв.м)	Другие элементы благоустройства
	центральный	автономный	центральная	автономная	центральное	автономное	центральное	автономное	центральное	автономное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A						41,1					41,1	
a											16,2	
a1											4,9	
Всего:						41,1					62,2	

Технический паспорт.

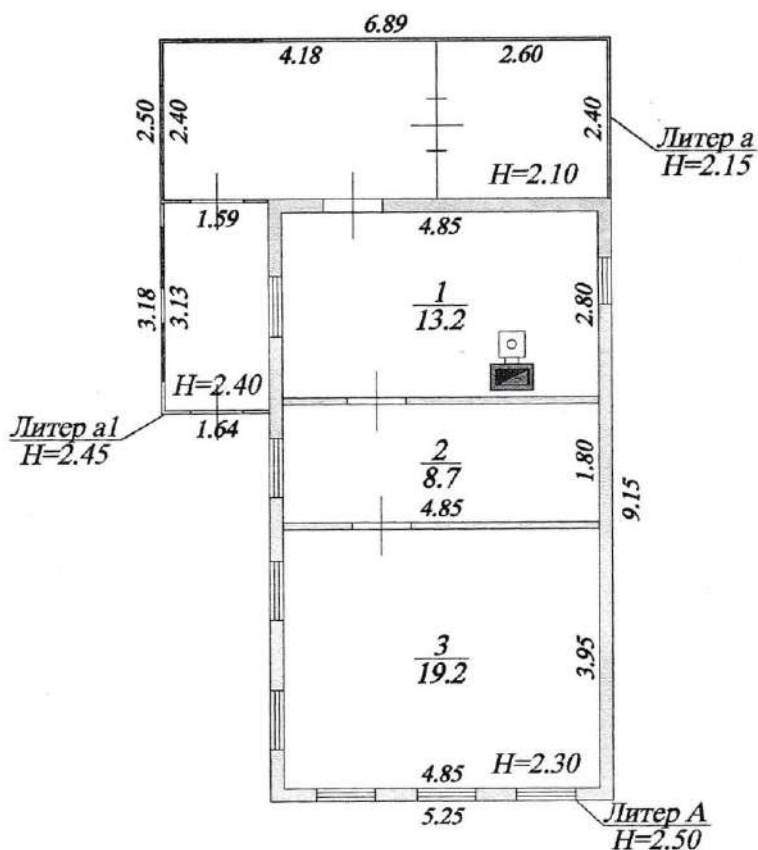
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Еланское отделение Волгоградского филиала				
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Руководитель (уполномоченное лицо)	Бухтоярова Н.Л. (Ф. И. О.)	02.10.2007г. (дата) <i>Бухтоярова Н.Л.</i> (подпись)	адрес объекта р.п. Елань ул. Волгоградская, дом 9 Еланского района Волгоградской области	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1:500

Технический паспорт.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Еланское отделение Волгоградского филиала				
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"				
План объекта индивидуального жилищного строительства				
руководитель (уполномоченное лицо)	Бухтоярова Н.Л. (Ф. И. О.)	02.10.2007г. (дата) <i>В.И.О.</i> (подпись)	адрес объекта р.п. Елань ул. Волгоградская, дом 9 Еланского района Волгоградской области	Лист 1 Листов 1 Масшт. 1:100

Технический паспорт.

7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

[illegible]

Технический паспорт.

Исчисление площадей и объемов жилого дома и вспомогательных строений, сооружений

№ на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота (м.)	Строительный объем (куб. м.)
			в расчет объема	застройки		
А	Основное строение	9,15x5,25		48,0	2,50	120
а	Холодная пристройка	6,85x2,50		17,1	2,15	37
а1	Веранда	3,18x1,64		5,2	2,45	13
Г1	Сарай	3,24x2,90		9,4	2,0	18
Г2	Сарай	5,55x3,0		16,6	2,0	33
Г3	Навес	5,0x2,25		11,2		
Г4	Сарай	3,10x2,25		6,9	2,1	14
Г5	Сарай	3,69x2,52		9,3	1,60	15
Г6	Сарай	1,72x1,86		3,2	1,60	5
І	Ворота	4,95x1,90	9,4			
ІІ	Калитка	1,0x1,90	1,9			
ІІІ	Забор	11,55	11,55			
Г7	Уборная	1,0x1,0	2	1,0		
Г8	Колодец		6м			
под Г3	Погреб		2			
	Итого:			127,9		

Технический паспорт.

[illegible]

107

Приложение № 3. Источники информации.

Предложения о продаже земельных участков.

Аналог земельного участка № 1.

Земельные участки в Елане: продажа

Участок 13 сот. (ИЖС) в Елане

avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1905707706

Главная страница Импорт/регистрация Wikimapia карта

Все объявления в Елане / Земельные участки / Купить / Поселения (ИЖС)

Участок 13 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 22 апреля в 21:07

Площадь: 13 сот.; Расстояние до города: в черте города

Волгоградская область, Еланский р-н, пос. городского типа Елань, Северная ул. Показать карту

Продам земельный участок площадью 13 соток, по улице проходит новый водопровод, газопровод, рядом школа и 2 дет сада, магазины аптеки, остановка общественного транспорта, проезд к участку возможен с 3-х сторон

Назад Следующее

8 937 566-62-10

Написать сообщение

Ярослав Частное лицо На Авито с июня 2019

Подписаться на продавца

№ 1905707706, 1 (+101)

СИТИЛИНК ЭЛЕКТРОННЫЙ ДЕКЛАЙТЕР

Аналог земельного участка № 2.

Земельные участки в Елане: продажа

Участок 10 сот. (ИЖС) в Елане

avito.ru/elan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1657465860

Сервисы Mail.ru Карты Перевести Wikimapia

Елань / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселения (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заметку 24 июля в 18:43

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Волгоградская область, Еланский р-н, пос. городского типа Елань, Большая Казанская ул. Показать карту

Земельный участок без построек и деревьев, тихое место. Рядом старая ипподромская школа.

Назад Следующее

8 909 387-74-43

Написать сообщение

Елена Частное лицо На Авито с июня 2018 Завершено 21 объявление

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1657465860, 1203 (+2)

quality.tele2.ru

КАЧЕСТВО 4G СТАЛО ЕЩЁ ВЫШЕ

Переходите и проверьте улучшения

Сообщения

Аналог земельного участка № 4.

Сбербанк Бизнес Онлайн (СБ) | Публичная кадастровая карта | Топли официальный сайт | Земельные участки - продажи | Участок 10 сот. (ИЖС) в Елань | +

avito.ru/elan/zemelnyye_uchastki/uchastok_10_sot_1938521966

Главная страница | Импорт/регистрация... | Wikimapia — карта

Перекрёсток КУПИ НОВЫЕ РЕПЫ + LAY'S

Елань / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселения (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 1 июня в 15:11

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Волгоградская область, Еланский р-н, пос. городского типа Елань, Бурная ул., 75. [Показать карту](#)

Продам земельный участок под строительство.

Назад | Следующее →

160 000 Р

8 961 081-38-31

ТАТЬЯНА
Агентство
На Авито с августа 2014
Завершено 10 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
НАТАЛЬЯ

№ 1938521966, 97 (+4)

Альфа Банк

Билайн

Подробнее на avito.ru: АО «Альфа-Банк»

Р | S | f | t | v | w | y | x | o | u | e | n | t | a | l | y | e | n | a | d | a | c | h | i | k | o | t | e | d | z | h | i | d | o | m | 62_m2_na_uchastke_15_sot_2017761448

Пополняется

Предложения о продаже домовладений.

Аналог домовладения № 1.

Домы, дачи, коттеджи | Дом 34 м² на участке 7 сот. | Дом 80 м² на участке 25 сот. | Дом 57 м² на участке 6,5 сот. | Дом 62 м² на участке 15 сот. | +

avito.ru/elan/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m2_na_uchastke_15_sot_2017761448

Сервисы | Mail.ru | Карты | Перевести | Wikimapia

Дом 62 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 8 ноября в 12:18

800 000 Р

8 909 392-08-62

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с 19 октября 2020

№ 2017761448, 960 (+4)

ОБИ
ПОКУПАЙТЕ
В ГИПЕРМАРКЕТАХ
И НА
OBI.RU

Дом 62 м² на участке 15 сот.

Домы, дачи, коттеджи | Дом 34 м² на участке 7 сот. | Дом 80 м² на участке 25 сот. | Дом 57 м² на участке 6,5 сот. | Дом 62 м² на участке 15 сот. | +

avito.ru/elan/doma_dachi_kottedzhi/dom_62_m2_na_uchastke_15_sot_2017761448

Сервисы | Mail.ru | Карты | Перевести | Wikimapia

Площадь дома: 62 м²
Площадь участка: 15 сот.
Расстояние до города: в черте города

Материал стен: брус
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Дом можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

800 000 Р

8 909 392-08-62

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
На Авито с 19 октября 2020

№ 2017761448, 960 (+4)

Абсолютно новая
Sorento
ИГРАЯ ГЛАВНУЮ РОЛЬ

ПОДРОБНЕЕ

ПРО PLAN

Волгоградская область, Еланский р-н, Еланское городское поселение, рабочий пос. Елань, Красная ул., 146. [Показать карту](#)

Продам дом ул. Красная д. 146. В доме имеется газ, вода, сплит система, интернет. Все вопросы по телефону.

Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Торгу уместен? | Когда можно посмотреть?

Аналог домовладения № 2.

Дом 57 м² на участке 8.5 сот.

Добавить в избранное Добавить заметку 1 ноября в 14:14



900 000 ₽

8 906 172-25-76

Написать сообщение

Евгения
Частное лицо
На Авито с мая 2012

№ 2031569638, 530 (+6)

HAVAL H5
КРЕПЧЕ СТАЛИ
Онлайн презентация
от 1 299 000 ₽*




Дом 57 м² на участке 8.5 сот.

Площадь дома: 57 м²
Площадь участка: 8.5 сот.
Расстояние до города: в черте города

Материал стен: брус
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Дом можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

900 000 ₽

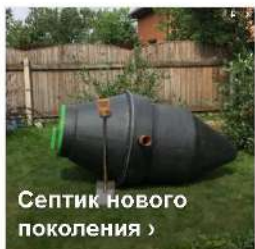
8 906 172-25-76

Написать сообщение

Евгения
Частное лицо
На Авито с мая 2012

№ 2031569638, 530 (+6)

Септик нового поколения



3 СЧЁТ БЕСПЛАТНО
3 МЕСЯЦА



Дом 57 м² на участке 8.5 сот.

Площадь дома: 57 м²
Площадь участка: 8.5 сот.
Расстояние до города: в черте города

Материал стен: брус
Вид объекта: дома
Этажей в доме: 1

Дом можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

900 000 ₽

8 906 172-25-76

Написать сообщение

Евгения
Частное лицо
На Авито с мая 2012

№ 2031569638, 530 (+6)

Продам дом 56,4 км на участке 8,5 соток в центре п.л. Елань, ул. Титова. Дом одноэтажный, газовое отопление. На территории участка имеются хоз. постройки. Рядом детский сад, школа, парк, асфальтированная улица. Свободная продажа, собственник. Цена 900 тыс.руб. Торги!

Спросите у продавца

Ещё продаете? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Волгоградская область, Еланский р-н, Еланское городское поселение, рабочий пос. Елань, ул. Титова

3 СЧЁТ БЕСПЛАТНО
3 МЕСЯЦА



Аналог домовладения № 3.

Дом, дача, коттедж в Елань

Дом 75 м² на участке 9 сот. из 10

Адрес: флэмвасское новелурн

← → ↺ ↻

avito.ru/elan/dom_dachi_kottedzh/dom_75_m_na_uchastke_9_sot_1791115782

Сервисы Mail.ru Карты Перевести Wikipedia

Дом 75 м² на участке 9 сот.

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 декабря в 12:54

1 050 000 Р

8 904 778-71-11

Анастасия Яковлева

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1791115782, ☎ 679 (+6)

Кредитная карта Тинькофф Platinum

С лимитом до 700 000 Р

Кредитная карта Тинькофф

С лимитом до 700 000 Р.

Получить карту

Площадь дома: 75 м²

Площадь участка: 9 сот.

Расстояние до города: в черте города

Материал стен: кирпич

Вид объекта: дома

Этажей в доме: 1

Волгоградская область, Еланский р-н, пос. городского типа Елань, Боевая ул., 34

Показать карту

Продается дом, все удобства в доме, гараж, хоз. постройки. Все вопросы по телефону.

Дом, дача, коттедж в Елань

Дом 75 м² на участке 9 сот. из 10

Адрес: флэмвасское новелурн

← → ↺ ↻

avito.ru/elan/dom_dachi_kottedzh/dom_75_m_na_uchastke_9_sot_1791115782

Сервисы Mail.ru Карты Перевести Wikipedia

Дом 75 м² на участке 9 сот.

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 декабря в 12:54

1 050 000 Р

8 904 778-71-11

Анастасия Яковлева

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1791115782, ☎ 679 (+6)

Кредитная карта Тинькофф

С лимитом до 700 000 Р.

Кредитная карта Тинькофф

С лимитом до 700 000 Р.

Получить карту

Площадь дома: 75 м²

Площадь участка: 9 сот.

Расстояние до города: в черте города

Материал стен: кирпич

Вид объекта: дома

Этажей в доме: 1

Волгоградская область, Еланский р-н, пос. городского типа Елань, Боевая ул., 34

Показать карту

Продается дом, все удобства в доме, гараж, хоз. постройки. Все вопросы по телефону.

112

No. 133. 7 November 2020. p.

[illegible]

113

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01295

Выдано 24.10.2013 г.

КАЧКОВСКИЙ
Михаил Владимирович

Паспорт 18 11 696498, выдан 15.05.2012 г.
Отделением УФМС России по Волгоградской области
в Еланском районе

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 24.10.2013
за регистрационным № 1295.34

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0199/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		29 июля 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Качковский Михаил Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 340600417520	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 27 августа 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 26 августа 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 27 августа 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 27 августа 2020 г. по 26 августа 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 27 августа 2020 г. по 26 августа 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	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 настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть. Перечень представителя Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Кушнир Ольга Владимировна, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.5435, эл. почта kushnir@alfastrah.ru; - НП «ГИЛЬДИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ» (НП «ГПЭО»), АД № 13443/ТАЮЛ/2020 от 27.02.2020 г., Самойленко Валентина Ивановна, тел. 8-495-223-69-50, GPEO@mbc.local. Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Качковский Михаил Владимирович, тел. 8-937-728-28-31, эл. почта m-v-k12@mail.ru.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:  Качковский Михаил Владимирович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/F0212/19
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010788-1

« 17 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Качковскому Михаилу Владимировичу

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

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.