



ЕвроФинанс

300041, г. Тула, ул. Тургеневская, д. 42

тел. +7 (4872) 75-14-02

тел. 8-905-114-62-20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №01/1027/2645

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Обществу с ограниченной ответственностью «СтройСервисПроект»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «СтройСервисПроект»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 10 марта 2022 года

Дата составления Отчета: 31 марта 2022 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №01/1027/2645 от 10 марта 2022 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объектов оценки:

- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2601, общая площадь 95,2 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 9;
- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2609, общая площадь 54,1 кв. м, этаж № 2, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14;
- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2735, общая площадь 38,6 кв. м, этаж № 3, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 11, кв.24,

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2601, общая площадь 95,2 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 9

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	3 946 000р.
Доходный	не применялся

Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2609, общая площадь 54,1 кв. м, этаж № 2, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	2 353 000р.
Доходный	не применялся

Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2735, общая площадь 38,6 кв. м, этаж № 3, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 11, кв.24

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	1 600 000р.
Доходный	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 10.03.2022 г.,

Рыночная стоимость Объекта оценки (Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2601, общая площадь 95,2 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 9) составляет:

3 946 000 (Три миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2609, общая площадь 54,1 кв. м, этаж № 2, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14) составляет:

2 353 000 (Два миллиона триста пятьдесят три тысячи) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2735, общая площадь 38,6 кв. м, этаж № 3, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 11, кв.24) составляет:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

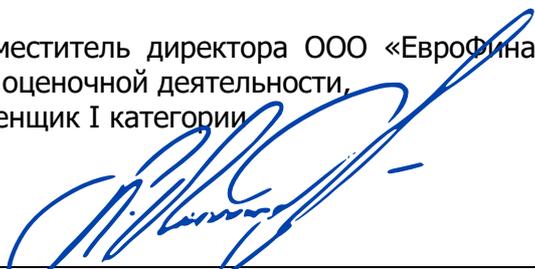
1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
2. Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
3. В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«31» марта 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Общие положения	5
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	7
1.1. Последовательность определения стоимости Объектов	7
1.2. Основные положения об оценке Объектов.....	7
1.3. Сведения об Исполнителе.....	8
1.4. Сведения об Оценщике.....	9
1.5. Вид определяемой стоимости	10
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объектов данных.....	11
1.8. Заявление Оценщиков	12
1.9. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объектов.....	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Характеристика Объектов оценки.....	14
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	25
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	25
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	26
3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.....	26
3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2021 - январь 2022 года	27
3.2.3. Основные показатели социально-экономического развития Тульской области за 2021 г.....	31
3.2.4. Выводы по результатам анализа.....	35
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости г.Тулы	35
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	38
3.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	40
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	42
4.1. Выбор подходов для расчета стоимости Объектов оценки	42
4.2. Расчет рыночной стоимости Объектов методами сравнительного подхода.....	42
4.3. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объектов оценки	59
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	61
ГЛОСАРИЙ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2601, общая площадь 95,2 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 9;
- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2609, общая площадь 54,1 кв. м, этаж № 2, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14;
- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2735, общая площадь 38,6 кв. м, этаж № 3, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 11, кв.24,

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 2 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объекта оценки: Не учитывались.

Собственник Объекта оценки по состоянию на дату оценки: Общество с ограниченной ответственностью «СтройСервисПроект».

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей определения начальной цены продажи объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 10.03.2022 г.

Срок проведения оценки: с 10.03.2022 г. по 31.03.2022 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят 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 Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли

быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объектов, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объектов».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объектов

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объектов:	Договор №01/1027/2645 от 10.03.2022 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «СтройСервисПроект» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объектов:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2601, общая площадь 95,2 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 9; ▪ Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2609, общая площадь 54,1 кв. м, этаж № 2, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14; ▪ Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2735, общая площадь 38,6 кв. м, этаж № 3, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 11, кв.24
Собственник Объектов оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СтройСервисПроект» Место нахождения: 300026, г.Тула, проспект Ленина, д.127 ИНН 7128500225 КПП 710701001 ОГРН 1087154018005 от от 8 мая 2008 г.
Право на Объекты оценки	Собственность

Положение	Значение
Реквизиты Заказчика оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СтройСервисПроект» Место нахождения: 300026, г.Тула, проспект Ленина, д.127 ИНН 7128500225 КПП 710701001 ОГРН 1087154018005 от от 8 мая 2008 г.
Документы-основания права на Объекты оценки	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU71326000-122-14 от 11.12.2014 г. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU71326000-125-14 от 11.12.2014 г.
Сведения об ограничениях (обременениях) права	Запрещение регистрации № 71:14:030601:2601-71/045/2022-2 Запрещение регистрации № 71:14:030601:2609-71/045/2022-2 Запрещение регистрации № 71:14:030601:2735-71/045/2022-2
Балансовая стоимость Объектов:	Отсутствует
Вид стоимости Объектов:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	10.03.2022 г. – 31.03.2022 г.
Дата осмотра Объектов:	10.03.2022 г.
Дата определения стоимости:	10.03.2022 г.
Дата составления отчета:	31.03.2022 г.
Цели проведения оценки Объектов:	Установление рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предоставление информации о величине рыночной стоимости Объекта оценки, необходимой для целей определения начальной цены продажи объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в таблице «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-0011331982 от 20 августа 2021 г., выдан ООО «Зетта Страхование». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2021 г. по 23.08.2022 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил тру-	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение

Реквизит	Значение
довой договор:	<p>принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах приведены в нижеследующей таблице. Иные организации специалисты в проведении оценки участия не принимали.

Таблица 3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	<ul style="list-style-type: none"> ▪ диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; ▪ диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 ▪ свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 ▪ удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 ▪ член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 03.08.2021 г. №027214-1 ▪ гражданская ответственность застрахована ООО «Зетта Страхование» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №ПОО-0011443223 от 20 декабря 2021 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2021 г. по 23.12.2022 г. 	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет 	

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям договора №01/1027/2645 от 10 марта 2022 г., определяется рыночная стоимость оцениваемых объектов.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

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

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

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением

- Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

При проведении оценки Объекта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ

При проведении оценки Объектов Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа от 28.01.2022 г.
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа от 27.01.2022 г.
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа от 13.01.2022 г.
4.	Инвентаризационная опись основных средств	Копия документа №1 от 07.02.2022 г.

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет Оценкащики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценкащикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценкащиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии со Федеральными стандартами оценки.
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценкащиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценкащиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.9. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

При проведении оценки Объектов Оценкащики приняли следующие допущения, а также установили следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объектов.
2. При проведении оценки Объектов предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объектов. Оценкащикам не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценкащики, используя при проведении оценки Объектов документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объектов данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценкащикам не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объектов прав.
6. Права на Объекты предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объекты предполагаются свободными от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценкащиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.



9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Характеристики Объектов оценки представлены в Таблицах №5-7 «Описание характеристик оцениваемого объекта» и определены на основе данных Заказчика.

Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого объекта (кадастровый №71:14:030601:2601)

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Адрес	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 9
Кадастровый номер	71:14:030601:2601
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые здания
Расстояние от центра города	11,5 км
Ближайшая транспортная магистраль	ул.Скуратовская (300 м)
Расстояние до остановки общественного транспорта	200 м
Экологическая обстановка в районе расположения жилого дома	удовлетворительная
Престижность района расположения жилого дома	низкая
Объекты инфраструктуры	в непосредственной близости объекты городской инфраструктуры отсутствуют
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	в пределах пешей доступности объекты социальной инфраструктуры отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	неудовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	в непосредственной близости отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Окружающая застройка	жилые здания
Общая характеристика здания	
Тип здания	Трехэтажный многоквартирный жилой дом
Функциональное назначение здания	жилое
Количество этажей в здании	3
Год постройки здания	2014
Фундамент	железобетонный
Стены наружные	пеноблоки
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Входная дверь	деревянная
Межкомнатные двери	отсутствуют
Общее состояние мест общего пользования (подъездов)	неудовлетворительное
Общее состояние фасада жилого дома	удовлетворительное
Состояние подъезда (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Состояние прилегающей территории	удовлетворительное
Преимущественный социальный (профессиональный) состав жильцов дома	средний

Характеристика оцениваемого помещения	
Общая площадь, кв.м	95,2
Жилая площадь, кв.м	-
Площадь кухни, кв.м	-
Расположение помещения в здании	1 этаж
Вид из окон квартиры	во двор
Высота потолков, м	нет данных
Данные о перепланировке	нет данных
Сведения об ограничениях (обременениях)	Запрещение регистрации № 71:14:030601:2601-71/045/2022-2
Кадастровая стоимость, руб.	3 810 090,59
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное, 220В
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Выводы:	оцениваемое помещение находится в неудовлетворительном состоянии, требует разводки коммуникаций и проведения отделочных работ

Таблица 6. Описание характеристик оцениваемого объекта (кадастровый №71:14:030601:2609)

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Адрес	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14
Кадастровый номер	71:14:030601:2609
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые здания
Расстояние от центра города	11,5 км
Ближайшая транспортная магистраль	ул.Скуратовская (300 м)
Расстояние до остановки общественного транспорта	200 м
Экологическая обстановка в районе расположения жилого дома	удовлетворительная
Престижность района расположения жилого дома	низкая
Объекты инфраструктуры	в непосредственной близости объекты городской инфраструктуры отсутствуют
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	в пределах пешей доступности объекты социальной инфраструктуры отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	неудовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	в непосредственной близости отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Окружающая застройка	жилые здания
Общая характеристика здания	
Тип здания	Трехэтажный многоквартирный жилой дом

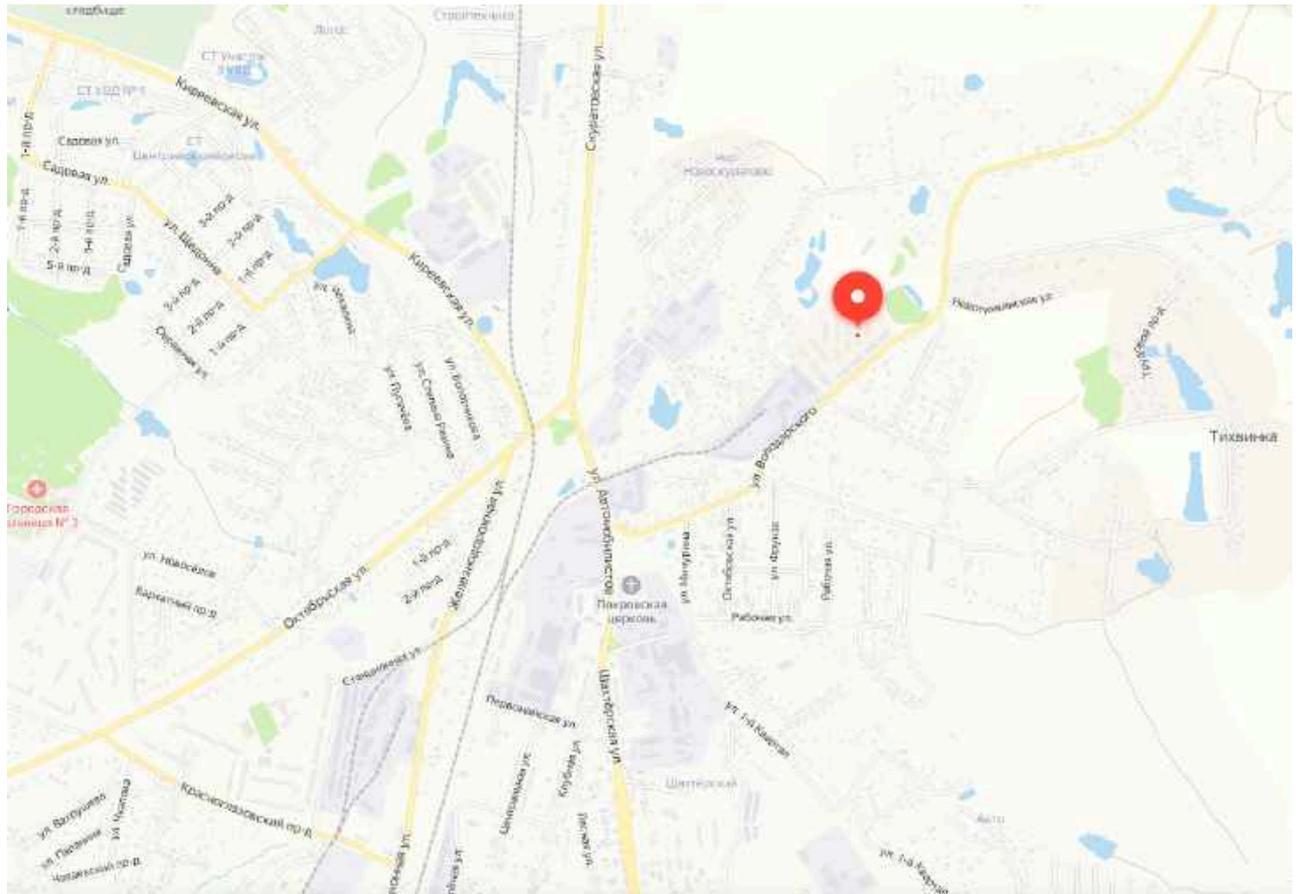
Функциональное назначение здания	жилое
Количество этажей в здании	3
Год постройки здания	2014
Фундамент	железобетонный
Стены наружные	пеноблоки
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Входная дверь	деревянная
Межкомнатные двери	отсутствуют
Общее состояние мест общего пользования (подъездов)	неудовлетворительное
Общее состояние фасада жилого дома	удовлетворительное
Состояние подъезда (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Состояние прилегающей территории	удовлетворительное
Преимущественный социальный (профессиональный) состав жильцов дома	средний
Характеристика оцениваемого помещения	
Общая площадь, кв.м	54,1
Жилая площадь, кв.м	-
Площадь кухни, кв.м	-
Расположение помещения в здании	2 этаж
Вид из окон квартиры	во двор
Высота потолков, м	нет данных
Данные о перепланировке	нет данных
Сведения об ограничениях (обременениях)	Запрещение регистрации № 71:14:030601:2609-71/045/2022-2
Кадастровая стоимость, руб.	2 344 856,30
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное, 220В
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Выводы:	оцениваемое помещение находится в неудовлетворительном состоянии, требует разводки коммуникаций и проведения отделочных работ

Таблица 7. Описание характеристик оцениваемого объекта (кадастровый №71:14:030601:2735)

Адрес (идентификация объекта)	
Страна	Россия
Адрес	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 11, кв.24
Кадастровый номер	71:14:030601:2735
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	жилые здания
Расстояние от центра города	11,5 км
Ближайшая транспортная магистраль	ул.Скуратовская (300 м)
Расстояние до остановки общественного транспорта	200 м
Экологическая обстановка в районе расположения жилого дома	удовлетворительная

Престижность района расположения жилого дома	низкая
Объекты инфраструктуры	в непосредственной близости объекты городской инфраструктуры отсутствуют
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	в пределах пешей доступности объекты социальной инфраструктуры отсутствуют
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	неудовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	в непосредственной близости отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Окружающая застройка	жилые здания
Общая характеристика здания	
Тип здания	Трехэтажный многоквартирный жилой дом
Функциональное назначение здания	жилое
Количество этажей в здании	3
Год постройки здания	2014
Фундамент	железобетонный
Стены наружные	пеноблоки
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Входная дверь	деревянная
Межкомнатные двери	отсутствуют
Общее состояние мест общего пользования (подъездов)	неудовлетворительное
Общее состояние фасада жилого дома	удовлетворительное
Состояние подъезда (субъективная оценка)	неудовлетворительное
Состояние прилегающей территории	удовлетворительное
Преимущественный социальный (профессиональный) состав жильцов дома	средний
Характеристика оцениваемого помещения	
Общая площадь, кв.м	38,6
Жилая площадь, кв.м	-
Площадь кухни, кв.м	-
Расположение помещения в здании	3 этаж
Вид из окон квартиры	во двор
Высота потолков, м	нет данных
Данные о перепланировке	нет данных
Сведения об ограничениях (обременениях)	Запрещение регистрации № 71:14:030601:2735-71/045/2022-2
Кадастровая стоимость, руб.	1 612 152,16
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное, 220В
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Выводы:	оцениваемое помещение находится в неудовлетворительном состоянии, требует разводки коммуникаций и проведения отделочных работ

Изображение 1. Расположение Объектов оценки на карте города Тулы



Изображение 2. Объект оценки



Изображение 3. Объект оценки



Изображение 4. Объект оценки



Изображение 5. Объект оценки



Изображение 6. Объект оценки



Изображение 7. Объект оценки



ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

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).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. 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;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) 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. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные 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 др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

3.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.²

В 2021 году для России возрастают риски военно-политических конфликтов: по периметру страны есть очаги напряженности, которые не без помощи США и Турции могут перерасти в вооруженные столкновения. Такое мнение в комментарии РИА «Новый День» высказал военный эксперт Константин Сивков. По его словам, при определенном сценарии вероятно физическое устранение президента РФ Владимира Путина.

Как отметил эксперт, следующий год ставит перед Россией много вызовов. «Первый риск для России – риск усиления санкций и обострение конфликта с США и Европой», – сказал он. Сивков полагает, что возможно обострение военной напряженности в Сирии. При этом немаловажную роль там сыграет Турция и ее военизированные формирования. «Возможен военный конфликт в регионе. К тому же, есть вероятность столкновения России с Турцией, в том числе, в российском анклав в Сирии – там может возникнуть конфликт», – отметил он. Как считает эксперт, из-за активности Турции также высок риск возникновения еще одного конфликта в зоне нагорного Карабаха и обострения ситуации в Центральной Азии, «в первую очередь, в Киргизии, и отчасти в Казахстане». «России также следует ожидать резкого обострения конфликта с Турцией на фоне усиления конфликта в зоне юго-востока Украины»», – добавил также он.

Сивков пояснил, что активная внешнеполитическая линия Анкары связана с имперскими ам-

² Источник: РИА «Новый день» (<https://newdaynews.ru/moscow/712764.html>)

бициями турецкой элиты. «То, что у той части турецкой элиты, которая сейчас находится у власти, существует четкая цель – воссоздание Османской империи, построение «Великого Турана», в состав которого, кстати, включается значительная часть территории России, включая Татарстан и Башкортостан, – известно давно. Еще в середине 90-х годов, когда я служил в Генеральном штабе, мы в составе докладных и научно-исследовательских работ и документов представляли руководству страны данные об этом. Но это не возымело действия», – сказал он.

Эксперт также выразил опасение, что военные действия на Украине «могут начаться уже весной». «Это поставит руководство России пред дилеммой. Они могут сами начать действия на востоке Украины, поскольку ЛНР и ДНР уже не смогут справиться и решить наконец задачу с Донецкой и Луганской республикой, по типу того, как это было сделано в отношении Грузии – признать территории. Одновременно с этим пойти на освобождение всей Новороссии – Харьков, Одесса – решая задачу снабжения Крыма водой и деблокады Приднестровья. Либо они могут потерять ЛНР и ДНР. Что опять же приведет к дестабилизации ситуации вплоть до возникновения социального взрыва, свержения действующего режима и уходом в историю господина Путина как президента. Возможно, физическом его уничтожении», – подчеркнул Сивков.

По его словам, ситуация в России на фоне экономического кризиса и сложной обстановки в регионе также рискует ухудшиться. «Учитывая тот факт, что нынешняя власть пытается решать все международные проблемы и экономические проблемы страны за счет народа, высок риск возникновения проблем внутри страны. Причем эти проблемы будут усиливаться действиями олигархов и либерально-ориентированного чиновничества, в первую очередь, речь идет об экономическом блоке правительства», – пояснил он.

«В этих условиях будет сильно возрастет роль вооруженных сил, лично фигуры министра обороны Сергея Шойгу и отчасти Росгвардии», – уверен Сивков.

При этом эксперт отметил, что внутренняя напряженность с учетом ухудшающихся отношений с Западом спровоцирует «партнеров» на более резкие действия. «Это повлечет усиление военной активности НАТО и союзников по всему периметру России у наших границ. Думаю, что количество учений и вылетов увеличится в несколько раз. Возможно обострение конфликтности в зоне Тихого океана. Возможны новые провокации, подобные тем, которые происходили в районе залива Петра Великого», – считает он.

Кроме прочего, по прогнозу эксперта, риском для России станет также британский штамм коронавируса, который, несмотря на заверения Роспотребнадзора, вероятно, уже есть в России. «В России следует ожидать возникновения новой волны коронавируса, которая придет к нам из Великобритании. Скорее всего, уже пришла. С сынками, зятьками, дружками, которые живут в Лондоне», – заключил Сивков.

3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2021 - январь 2022 года³

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими

³ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>)

ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо

счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IV кв21	IV кв21 / IV кв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	III кв21	II кв21	I кв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,8	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обработка и производство	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	6,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,8	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² 9 месяцев 2021 г.

³ 11 месяцев 2021 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-8,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	6,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,8	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	16,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,6	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	6,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство ювелирных изделий и изделий из драгоценных металлов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
Химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	18,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
Металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
золотые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-8,5	4,2
Машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	16,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,8	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	13,6	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	6,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	6,1	4,8	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,6	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	26,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % r/r)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

3.2.3. Основные показатели социально-экономического развития Тульской области за 2021 г.⁴

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
Индекс промышленного производства	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	99,0	107,6
Добыча полезных ископаемых - В	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	109,9	103,9
Добыча прочих полезных ископаемых	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	109,9	103,9
Обрабатывающие производства - С	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	97,9	107,4
Производство пищевых продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	98,1	114,0
Производство напитков	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	95,6	95,1
Производство текстильных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	115,2	110,3
Производство одежды	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	112,8	109,2
Производство кожи и изделий из кожи	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	94,0	93,5
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	84,1	в 2.1 p.

⁴ Источник информации: <https://econom.tularegion.ru/upload/iblock/a0b/a0bc721ff59a0cf3da781b803697f9c8.xlsx>

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
Производство бумаги и бумажных изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	120,8	108,5
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	62,8	78,9
Производство химических веществ и химических продуктов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	103,4	110,9
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	84,5	94,9
Производство резиновых и пластмассовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	100,9	107,3
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	85,5	108,7
Металлургическое производство	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	80,4	93,6
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	82,4	94,5
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	96,5	99,3
Производство электрического оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	111,7	106,4
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	43,9	88,8
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	в 4.4 р.	в 2.6 р.
Производство прочих транспортных средств и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	52,7	62,3
Производство мебели	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	в 4.3 р.	в 3.3 р.
Производство прочих готовых изделий	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	122,9	104,2
Ремонт и монтаж машин и оборудования	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	80,8	94,8
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	109,6	107,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации - E	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	105,8	121,1

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
Промышленное производство (B + C + D + E)	млн рублей (в действующих ценах)	61 819,4	1 160 847,0
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	116,0	127,5
Добыча полезных ископаемых - B	млн рублей (в действующих ценах)	485,6	7 666,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	120,6	103,4
Обрабатывающие производства - C	млн рублей (в действующих ценах)	53 947,9	1 070 657,9
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	118,0	129,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кон- диционирование воздуха - D	млн рублей (в действующих ценах)	5 802,7	59 184,7
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	101,9	105,8
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилиза- ция отходов, деятельность по ликвидации- E	млн рублей (в действующих ценах)	1 583,2	23 338,2
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	104,6	131,9
Объем производства продукции сельского хозяйства *	млн рублей (в действующих ценах)		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)		
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строитель- ство"	млн рублей (в действующих ценах)	3 093,5	106 271,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	135,7	110,0
Строительство жилых домов	тыс. кв. метров общей площади	17,3	836,1
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	61,4	123,0
Оборот розничной торговли	млн рублей	25 904,5	355 376,2
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	96,2	109,9
Объем платных услуг населе- нию	млн рублей	6 255,1	81 797,0
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	96,5	108,2
Внешнеэкономическая деятельность. Инвестиции *			
Внешняя торговля (оборот):	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
экспорт в том числе:	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
в страны дальнего за- рубежья	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
в государства- участники СНГ	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
импорт в том числе:	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду		

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
	предыдущего года		
из стран дальнего зарубежья	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
из государств-участников СНГ	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования)	млн рублей		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)		
Цены и тарифы			
Индекс потребительских цен (товары и услуги)	в % к декабрю предыдущего года	101,0	108,7
	в % к предыдущему месяцу	101,0	100,8
Цены и тарифы на услуги	в % к декабрю предыдущего года	100,8	105,0
	в % к предыдущему месяцу	100,8	100,3
Стоимость минимального набора продуктов питания (на конец месяца)	рублей	4	5
		849,9	566,4
	в % к предыдущему месяцу	101,3	101,5
	в % к декабрю предыдущего года	101,3	116,3
Финансовые результаты деятельности организаций			
Финансовые результаты деятельности крупных и средних организаций (сальдо прибылей и убытков)	млн рублей	10	
		804,4	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	в 7,4 р	
Число прибыльных организаций	в % к общему количеству	60,5	
Число убыточных организаций	в % к общему количеству	39,5	
Социальная сфера*			
Реальные денежных доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
Реальные располагаемые денежных доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
Среднедушевые денежные доходы населения (за период)	рублей		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
Среднедушевые потребительские расходы населения (за период)	рублей		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период с начала года)	рублей	39	
		332,9	
	в % к аналогичному периоду предыдущего года	104,0	
Реальная заработная плата (за период с начала года)	в % к аналогичному периоду предыдущего года	97,6	
Величина прожиточного минимума на душу населения (за отчетный квартал)	рублей в месяц		
Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца)	тыс.человек	16,3	4,4
из них безработных	тыс.человек	14,9	4,0
Уровень зарегистрированной безработицы	в % к численности рабочей силы	1,88	0,51

3.2.4. Выводы по результатам анализа

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективно-го производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Тульской области и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.ТУЛЫ⁵

Специфическая особенность Тулы — насыщенность мощными промышленными предприятиями, которые дают более 40% регионального валового продукта.

Как следствие с одной стороны самая низкая безработица в России, с другой — неблагоприятная экологическая ситуация и заметный отток населения, особенно молодежи.

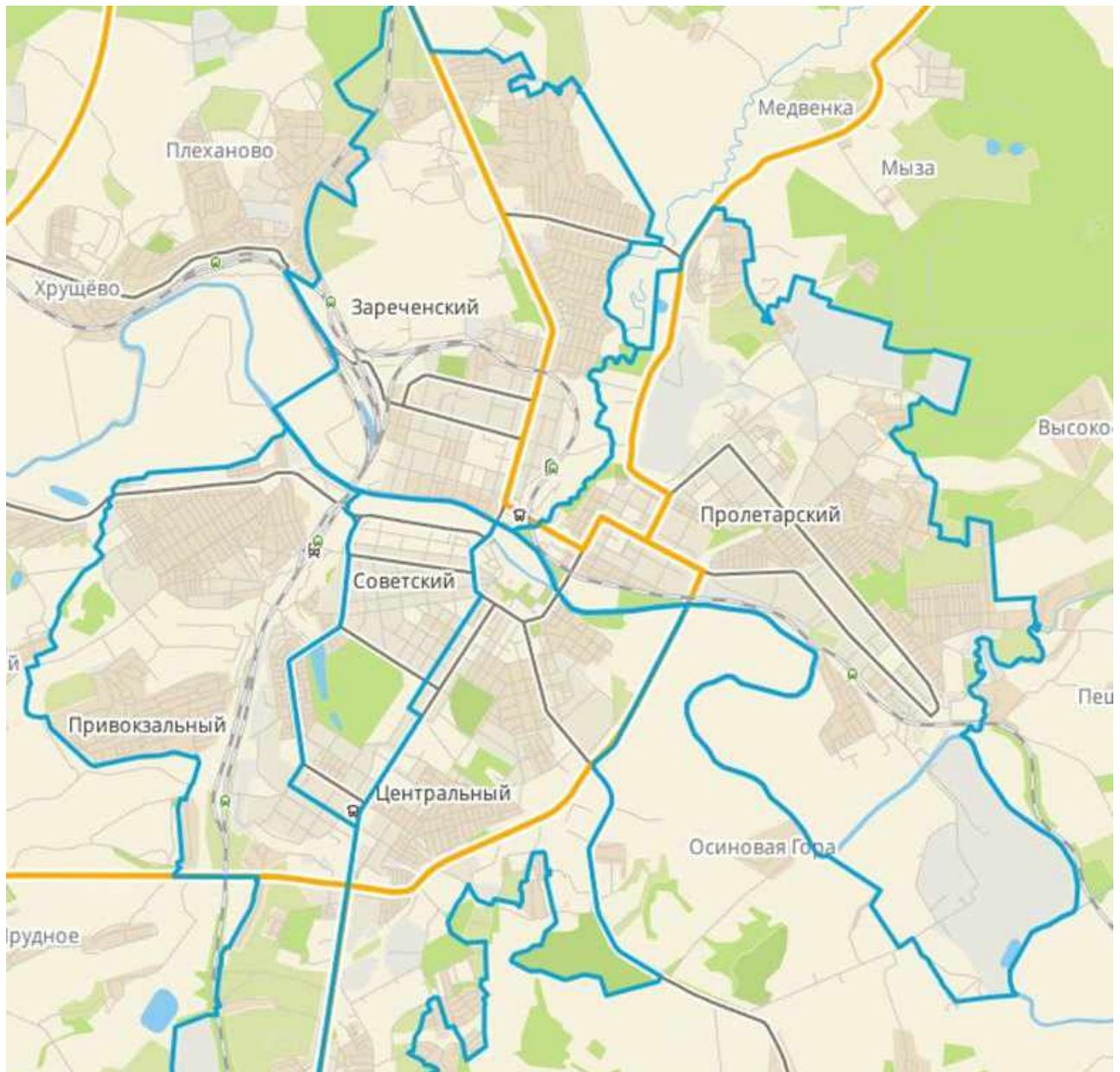
Тем не менее, рынок недвижимости Тулы весьма далёк от насыщения, тем более что в жилищном строительстве в 2016-2017 годах наблюдался заметный спад.

Ситуация на рынке недвижимости Тулы

Тула разделена на пять административных районов: Центральный, Советский, Зареченский, Привокзальный и Пролетарский.

Наиболее привлекательные для проживания и покупки квартиры Центральный и Советский районы. За ними идет Зареченский. Районы привлекательны и для бизнеса, особенно в сфере торговли и услуг. Отсюда высокая стоимость как жилой, так и бизнес-недвижимости.

⁵ Источник: <http://www.rlt24.com/prices/tula>

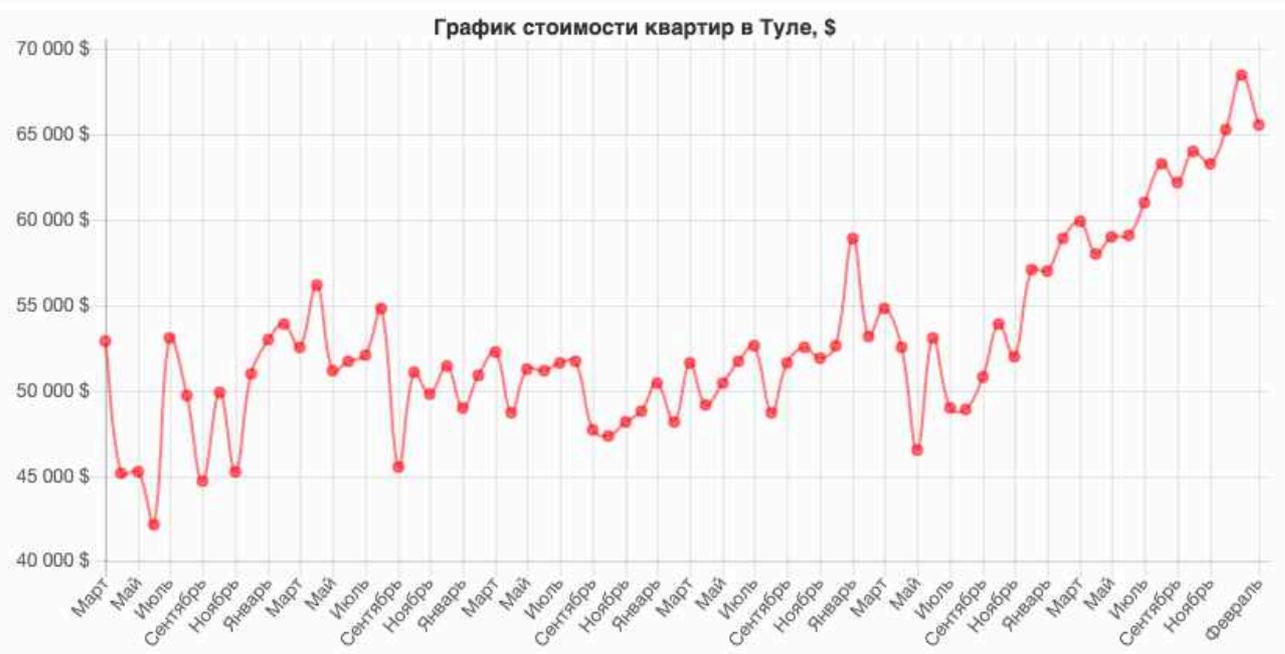
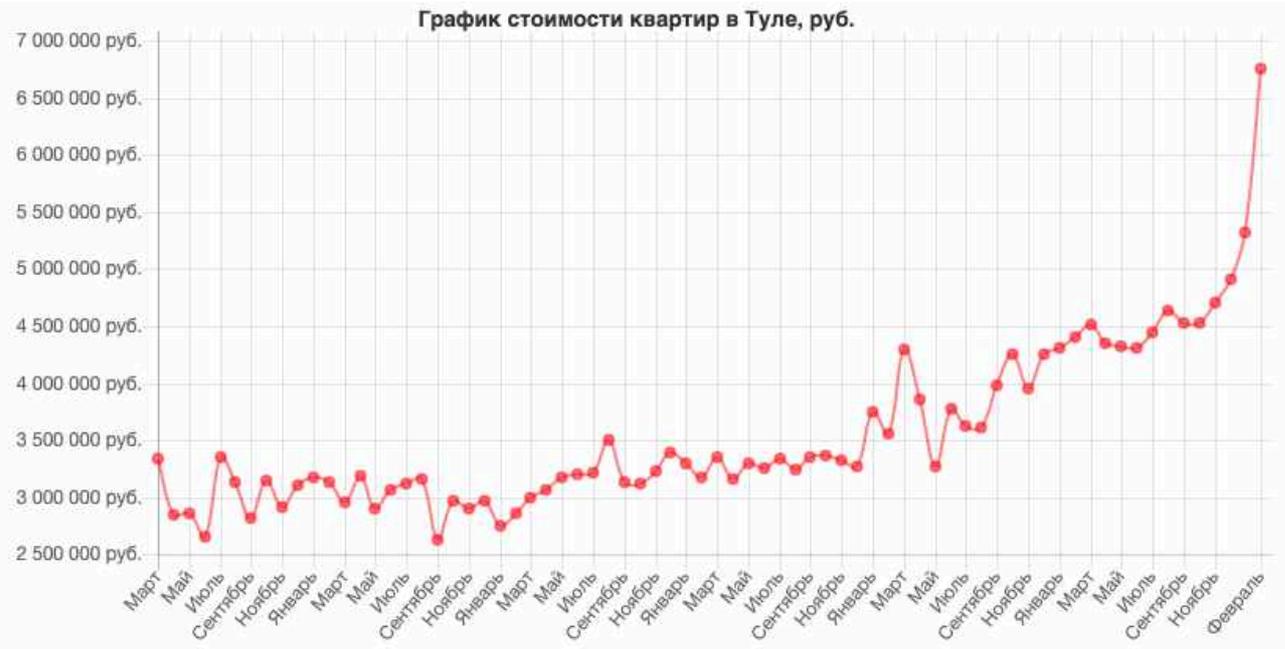


Кризис строительного рынка в России не обошел и этот легендарный город оружейников. После ценового подъема 2014-2015 годов начался спад. На сегодня цены на жилье в среднем сравнялись с 2013 годом. Менее привлекателен с этих позиций Привокзальный район. Наконец на последнем месте самый загрязненный и самый крупный по территории — Пролетарский.

Если покупателей особенно на рынке новостроек такая ситуация только радует, то строителей вгоняет в уныние.

Ситуацию с рынком недвижимости Тулы хорошо иллюстрируют следующие данные⁶.

⁶ Источник: <https://tula.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>



Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к январю	Цена за м2, руб..	к январю	Процент объявлений в базе
1-комн.	3 746 204	+ 3746204.00%	102 629	+ 102629.00%	39,39%
2-комн.	4 893 519	+ 4893519.00%	93 714	+ 93714.00%	43,18%
3-комн.	6 844 636	+ 6844636.00%	91 613	+ 91613.00%	15,91%
4-комн.	6 456 046	+ 6456046.00%	71 233	+ 71233.00%	1,52%

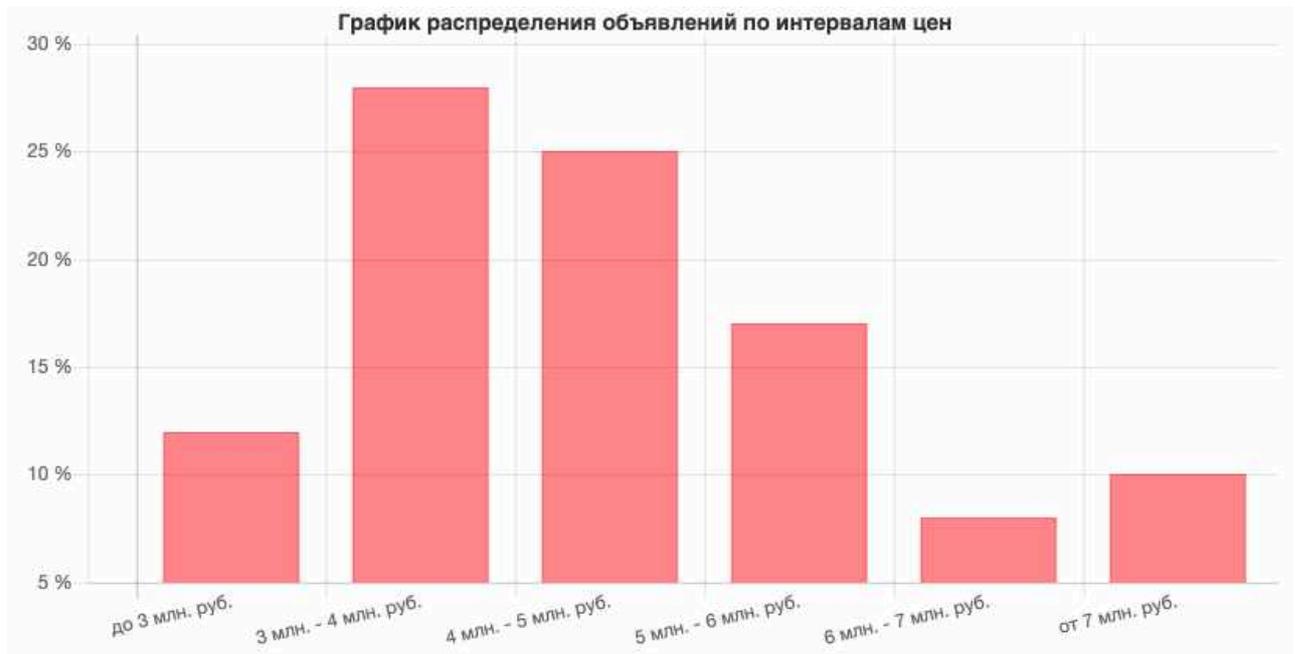


Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за март

Район	средняя стоимость квартиры руб.	изменения относительно данных за январь	Цена за м ² , руб./м ²	изменения относительно данных за январь	процент объявлений в городе
Зареченский	6 250 463	24%	104 973	28%	15,52%
Привокзальный	7 614 043	26%	126 251	30%	13,79%
Пролетарский	6 426 936	28%	115 583	28%	20,34%
Советский	12 114 542	34%	162 706	30%	9,31%
Центральный	9 206 508	41%	105 821	10%	41,03%

3.4.АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости квартиры, согласно «Справочника оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г., являются:

- условия финансирования;
- условия сделки;
- передаваемые права;

- местоположение;
- расположение относительно остановок общественного транспорта;
- наличие огражденной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- материал стен;
- этаж расположения;
- площадь;
- видовые характеристики;
- физическое состояние;
- потребность в ремонте;
- тип отделки.

Местоположение. Жилые дома, расположенные в непосредственной близости от остановки общественного транспорта, с огражденной придомовой территорией, с парковкой у дома, могут предлагаться по цене значительно выше, чем с отсутствием этих факторов:

- близость к остановкам общественного транспорта, наличие огражденной придомовой территории, наличие парковки у дома.

Физические характеристики (площадь, этаж расположения/этажность, материал стен, видовые характеристики, потребность в ремонте, физическое состояние, тип отделки). Физические характеристики – одни из самых очевидных факторов, оказывающих влияние на стоимость квартиры или жилого дома.

Обоснованные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов. Диапазоны значений ценообразующих факторов.

Проведенное исследование рынка жилой недвижимости позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 8. Ценообразующие факторы

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)		Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется
Скидка на торг	5,3%-13,8%	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	сайт https://rosrealt.ru/cena
Местоположение	коэффициент 0,53-1,89	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Близость к остановкам общественного транспорта	коэффициент 0,97-1,10	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Наличие огражденной придомовой территории;	коэффициент 1,05-1,13	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Наличие парковки у дома	коэффициент 1,03-	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новго-

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
	1,12	род, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Функциональное назначение	Данный ценообразующий фактор является основополагающим и не подвергается корректировкам, т.к. это может привести к существенному искажению итоговой стоимости	
Площадь	коэффициент 0,75-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Материал стен	коэффициент 0,75-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Этаж расположение/этажность	коэффициент 0,82-1,33	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Видовые характеристики	коэффициент 0,77-0,89	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Физическое состояние	коэффициент 0,81-1,23	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Потребность в ремонте	2 771 – 15 507 руб./кв.м.	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.
Прибыль предпринимателя	11,2%-24,5%	Справочник оценщика недвижимости. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018г.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства

расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ жилое помещение предназначено для проживания граждан, и использование данного помещения в других целях противоречит законодательной допустимости. Поэтому другие варианты использования объекта в данном отчете не рассматриваются.

Вывод. Законодательно допустимо использовать Объекты оценки только в качестве жилых помещений.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать, либо обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

В процессе оценки Оценщики приняли решение отказаться от использования затратного и доходного подходов при расчёте величины стоимости Объекта оценки и использовать только один – сравнительный.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях. Оценщикам не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Таким образом, в силу изложенных выше причин, Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчёта.

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

Оценщики располагали информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчёта стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, Оценщики с целью исключения т.н. «шума», вызывающего погрешность, сочли целесообразным исключить доходный подход из своих расчётов.

По мнению Оценщиков, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов.

В практике оценки принято выделять основные элементы сравнения, которые должны ана-

лизироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и другие элементы (доступ к объекту, экологические условия, соответствие объекта требованиям инспектирующих органов и т.д.).

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках, то есть при наличии развитого сегменте рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость зданий на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 кв. м общей площади и зависит от ряда факторов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки анализировались следующие элементы сравнения.

Передаваемые права

Корректировка по переданным правам относится к последовательным корректировкам и учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав) оцениваемого объекта и сопоставимого. В данном анализе она не проводится ввиду отсутствия различий в переданных правах для всех объектов сравнения и оцениваемого объекта. Везде передается полное право собственности на объект недвижимости.

Условия финансирования

Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка.

Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

Условия продажи

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Квартиры», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.268, таб.148. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 9. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений в городе Москве

Скидка на торг, %	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Старый фонд	6,1%	3,9%	8,4%
Массовое жилье советской постройки	5,6%	3,5%	7,7%
Массовое современное жилье	4,4%	2,4%	6,3%
Жилье повышенной комфортности	4,7%	2,4%	7,0%

Корректировка применяется в размере среднего значения.

Состояние рынка

Данная корректировка отражает изменение стоимости объекта недвижимости за определенный период времени под действием факторов рынка.

Причинами, обуславливающими необходимость проведения данной корректировки, являются:

- изменение цен на недвижимость из-за изменения активности рынка;
- изменения в законодательстве, влияющие на стоимость объекта недвижимости;
- инфляционные процессы, предположение о торге с продавцом, и др.

В данном случае необходимо учесть, что все объекты аналоги выставлялись на продажу в марте 2022 г., в связи с этим нет необходимости вводить данную корректировку.

Для измерения независимых корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализировались сравнимые продажи.

Суть метода заключается в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относятся объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе - объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. Оценка объекта с помощью данного метода проводится в несколько этапов.

- **1 этап:** кодировка ценообразующих характеристик им назначаются по степени предпочтения абсолютные значения. Качественные характеристики кодируются по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».
- **2 этап:** относительная кодировка ценообразующих факторов. Производится приведение кодов к относительным величинам. Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение (на общую сумму кодов ценообразующего фактора). После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.
- **3 этап:** расчет коэффициента качества. Чтобы отразить степень влияния ценообразующих факторов на стоимость, им присваиваются веса, согласно их значимости. По результатам кодирования и приведения рассчитывается суммарный коэффициент качества как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как самостоятельный показатель, отражающий суммарное качество объекта оценки и аналогов. После этого рассматриваемые аналоги разбиваются на две вышеуказанные группы.

После разделения становится очевиден ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки.

Получаемый при этом разброс значений определяется тем, что на стоимость недвижимости оказывают определенное влияние факторы, на которые реакция рынка не всегда может быть выявлена и оценена. Эти факторы могут быть связаны либо с особенностями самой недвижимости, либо являться следствием рыночной ситуации на момент продажи.

Если все объекты сравнения превосходят по своим характеристикам объект оценки, то определить возможный диапазон стоимости невозможно. Аналогичное положение и в случае, если объект оценки превосходит все объекты сравнения.

- **4 этап:** Для более точного расчета оценщика посчитали возможным воспользоваться следующими вычислениями. Если разделить цену 1 кв.м каждого аналога на суммарный коэффициент качества (сумму кодов) и результаты усреднить, то полученный коэффициент можно рассматривать как характеристику выбранного сектора (страты) недвижимости. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене (чем выше коэффициент качества, тем больше стоимость объекта).

Для того чтобы получить стоимость 1 кв. м объекта оценки, необходимо умножить усредненный коэффициент на сумму кодов объекта оценки.

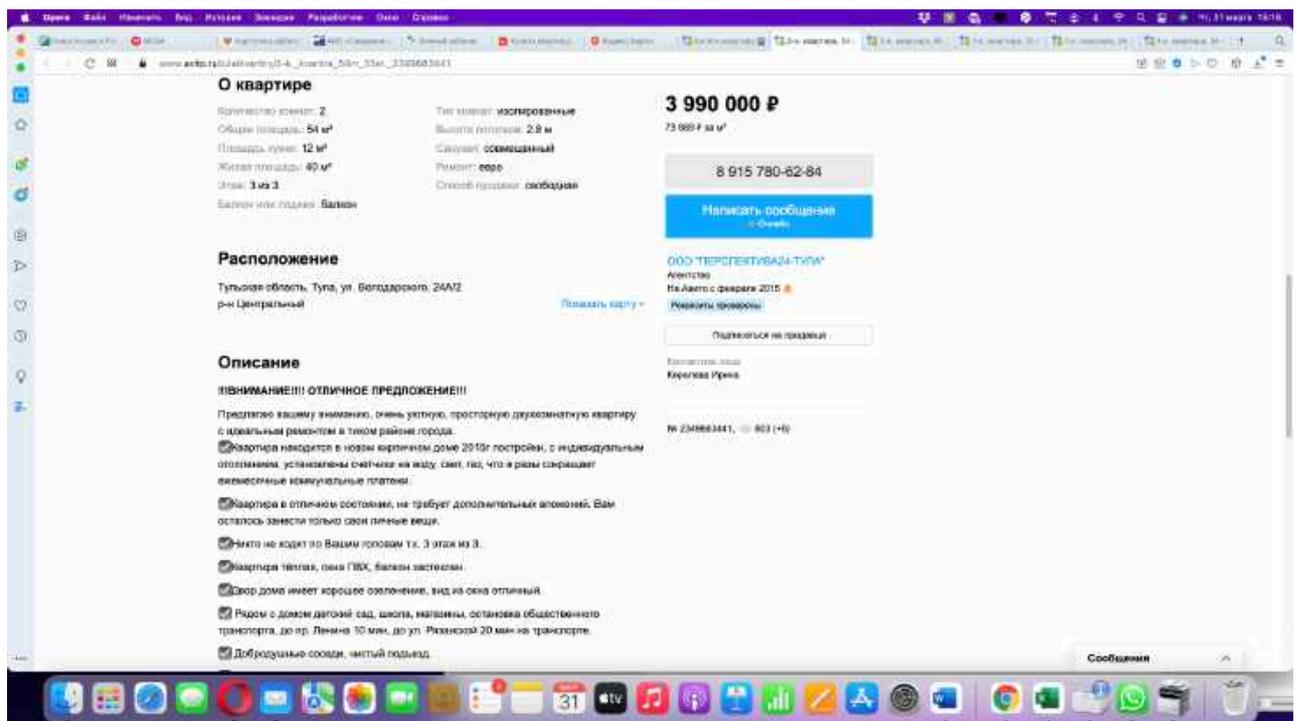
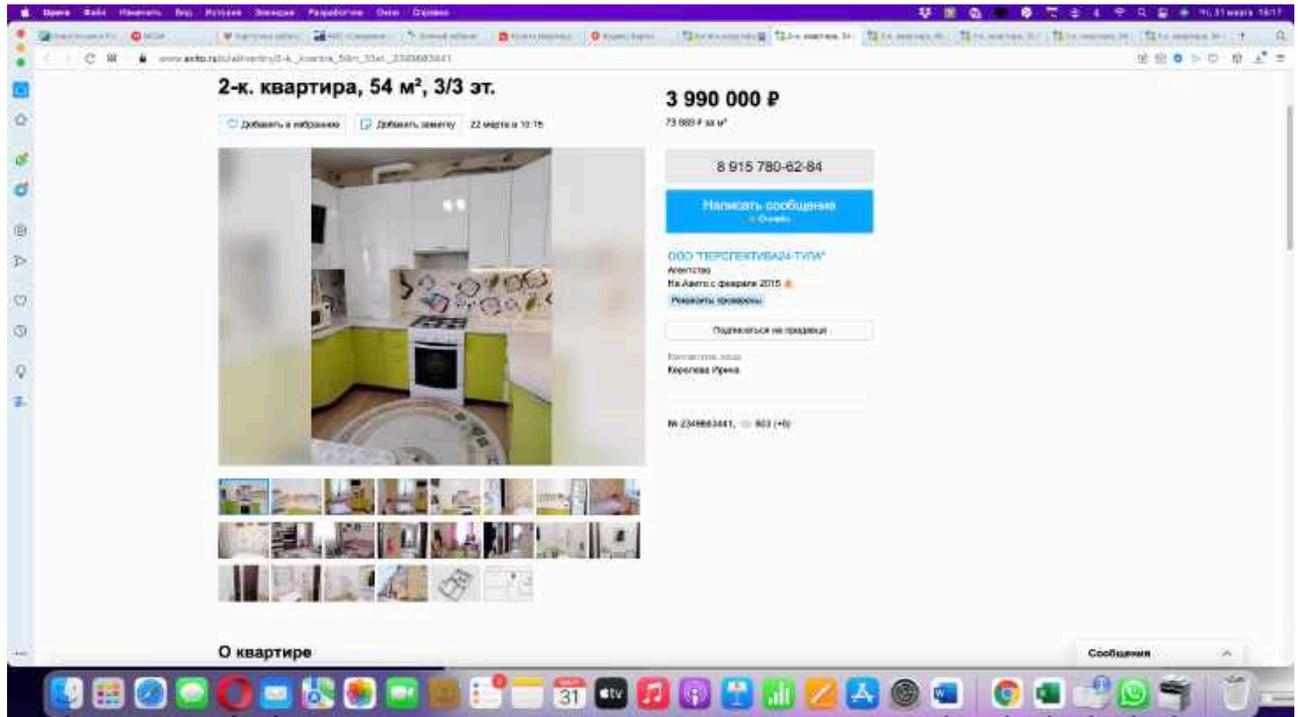
При проведении расчетов в качестве объектов сравнения принималась рыночная стоимость помещений аналогичного назначения, выставленных на продажу, либо проданных на рынке недвижимости. Выбор объектов для сравнения обусловлен физическими характеристиками оцениваемого объекта, близкими к характеристикам объектов. Цены предложений достаточно доступны и широко представлены в прайс-листах и интернет-сайтах риэлтерских фирм.

Для выполнения расчетов стоимости объектов недвижимости методом прямого сравнения продаж были подобраны объекты-аналоги, приведенные в таблице 10.

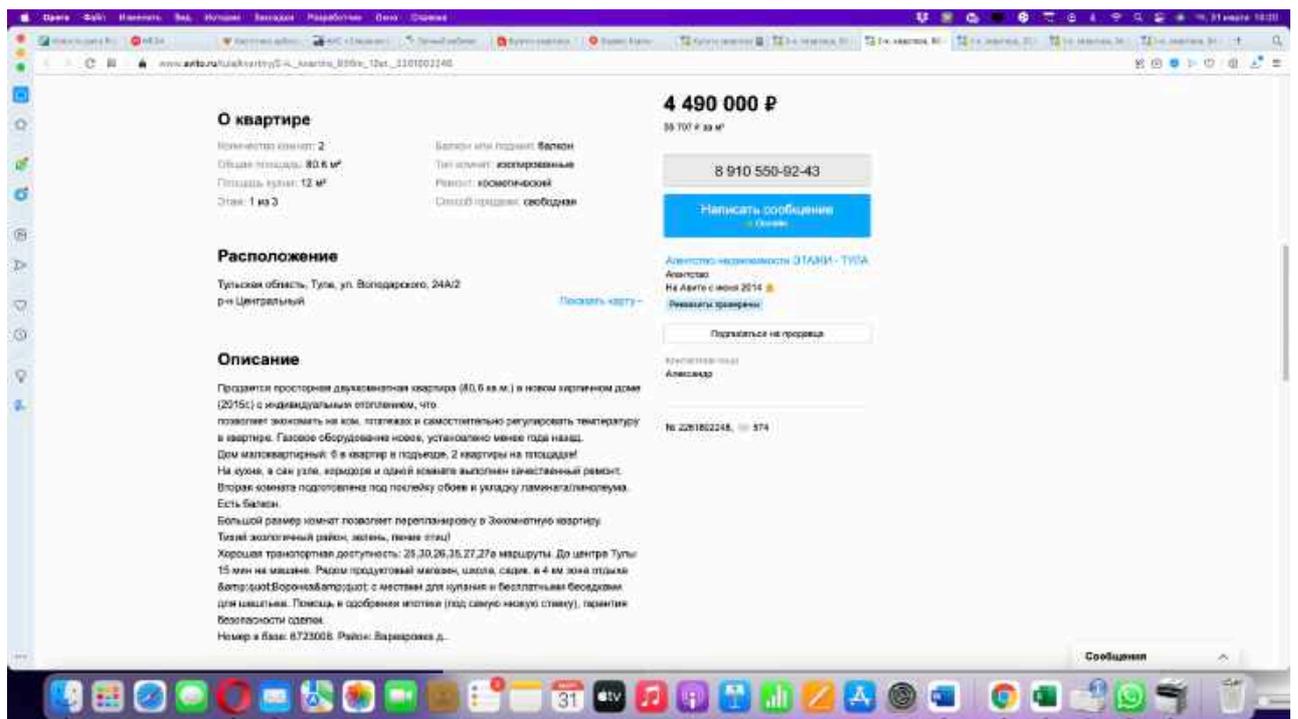
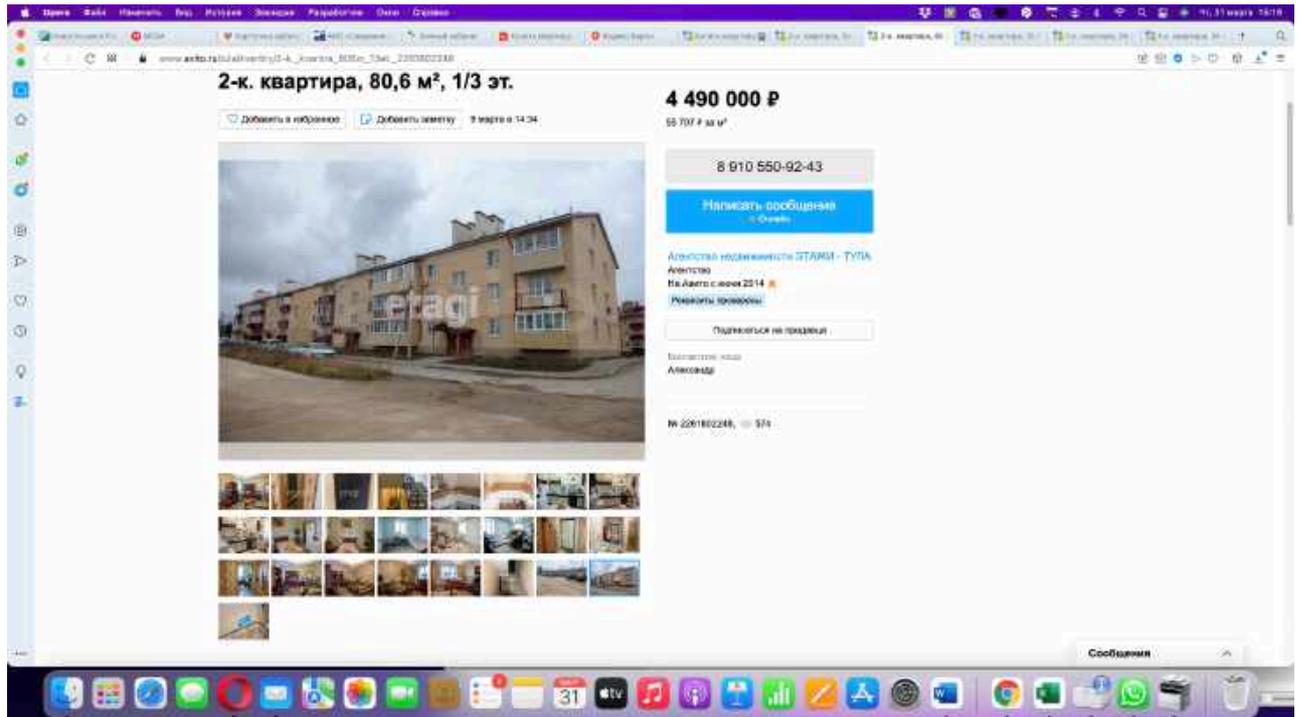
Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Местоположение	Этаж/этажность	Материал стен здания	Площадь, кв.м			Стоимость предложения, руб.	Состояние	Источник информации
			Общ.	Жил.	Кух.			
г.Москва, район Кунцево, ул.Ярцевская, д.32	13/30	Монолитный	145,0	75,0	16,0	38 000 000	отличное	https://www.cian.ru/sale/flat/199619226/
г.Москва, район Кунцево, ул.Ярцевская, д.32	23/30	Монолитный	115,1	69,6	16,6	32 000 000	отличное	https://www.cian.ru/sale/flat/206685195/
г.Москва, район Кунцево, ул.Ярцевская, д.32	30/30	Монолитный	146,2	47,0	51,0	44 000 000	отличное	https://www.cian.ru/sale/flat/201349018/
г.Москва, район Кунцево, ул.Ярцевская, д.32	7/30	Монолитный	120,0	70,0	16,0	48 000 000	отличное	https://www.cian.ru/sale/flat/205059768/
г.Москва, район Кунцево, ул.Ярцевская, д.32	6/30	Монолитный	125,0	70,0	16,5	65 000 000	отличное	https://www.cian.ru/sale/flat/192958162/

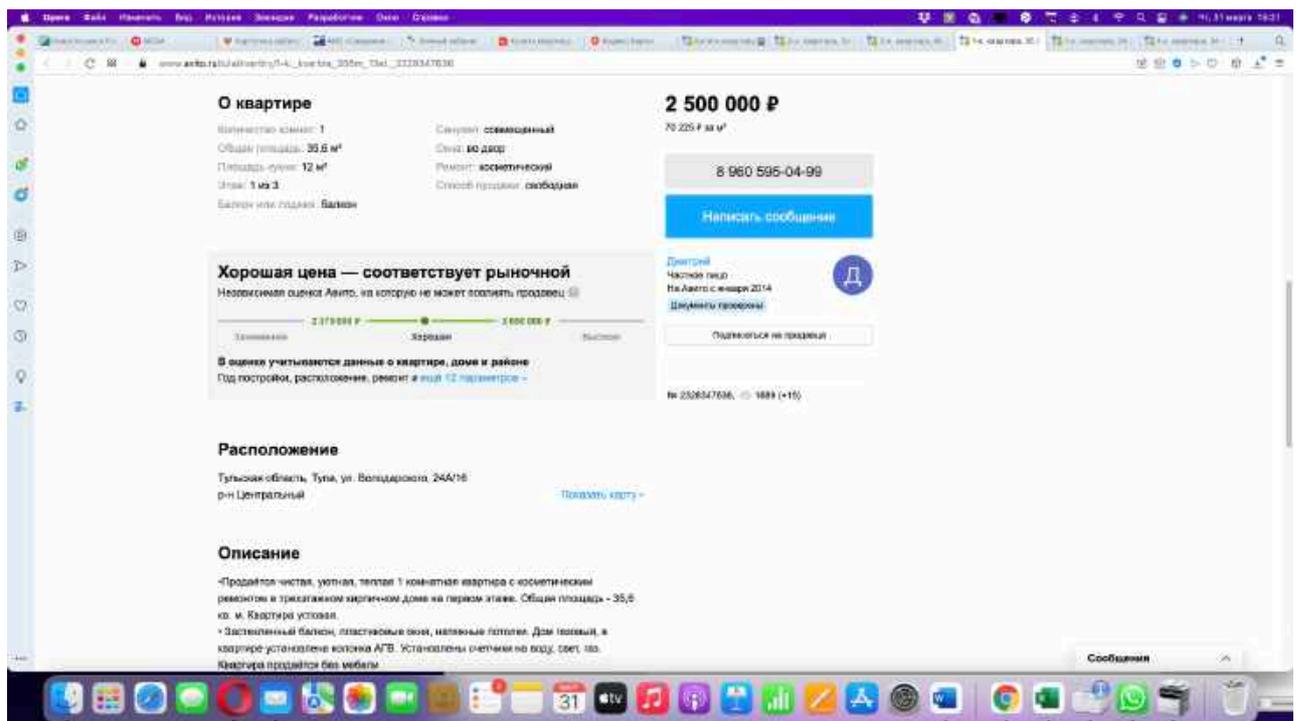
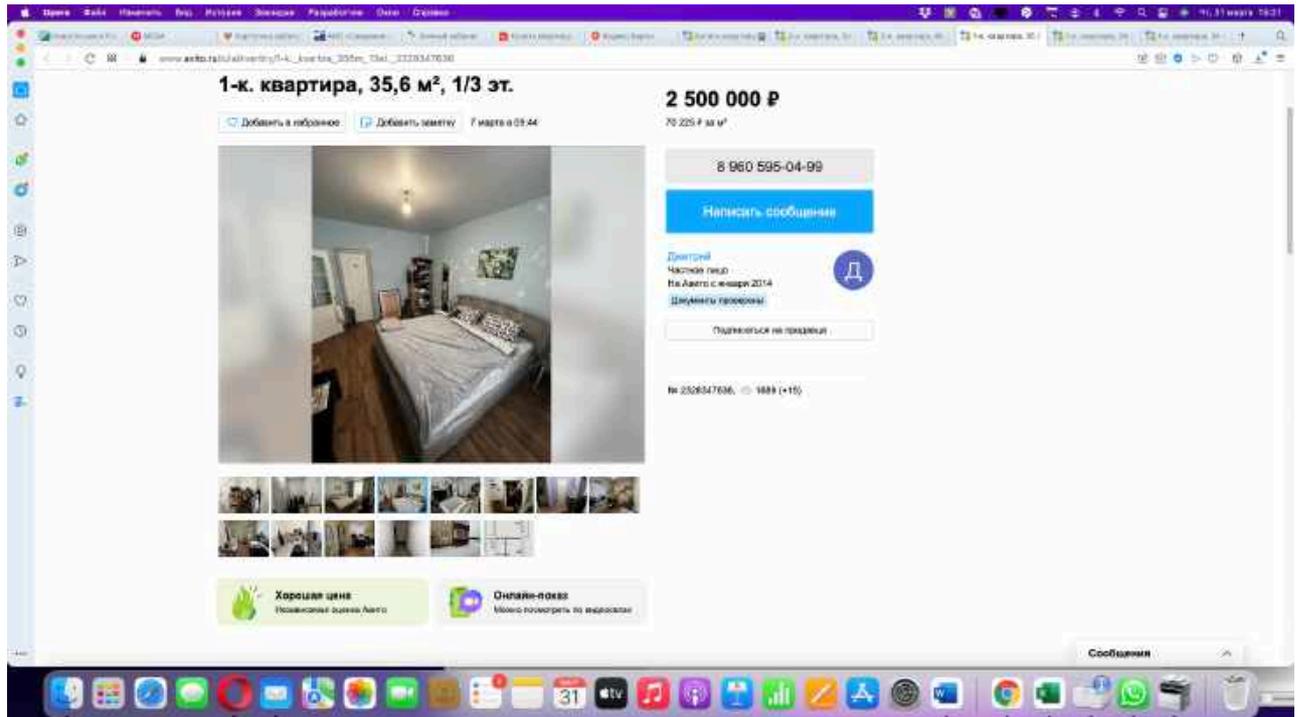
Изображение 8. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



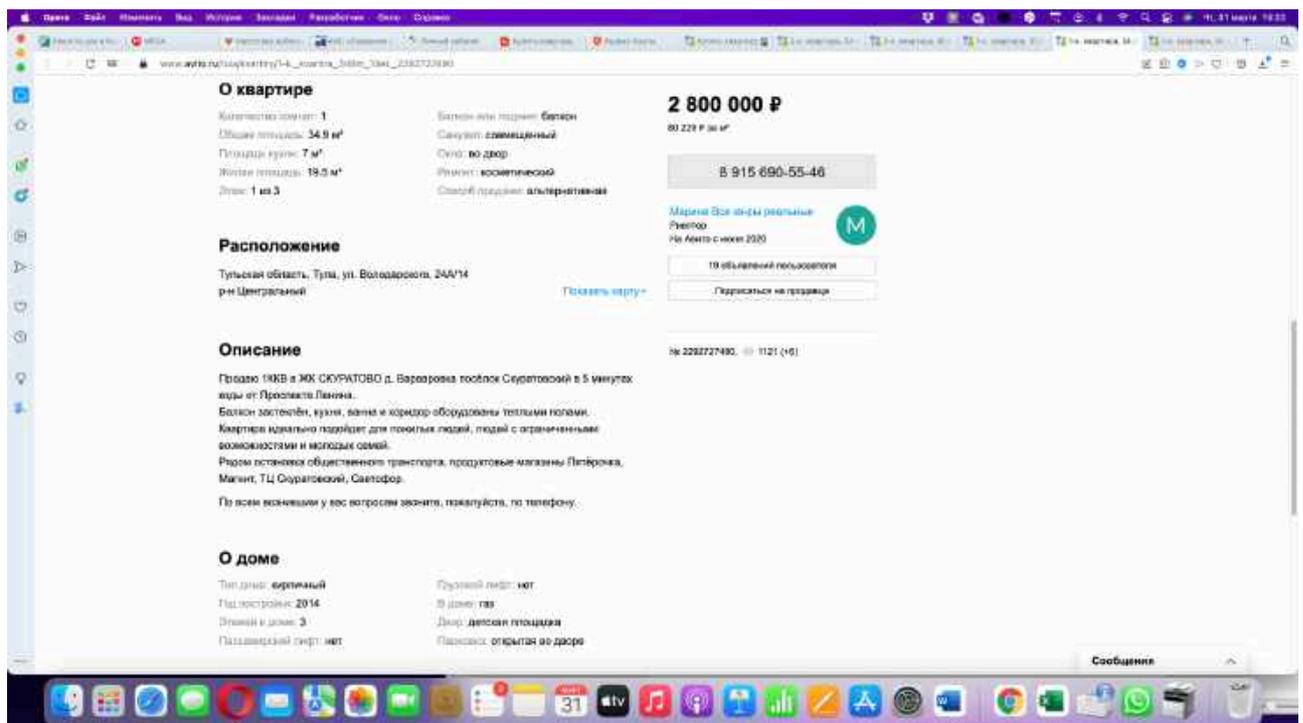
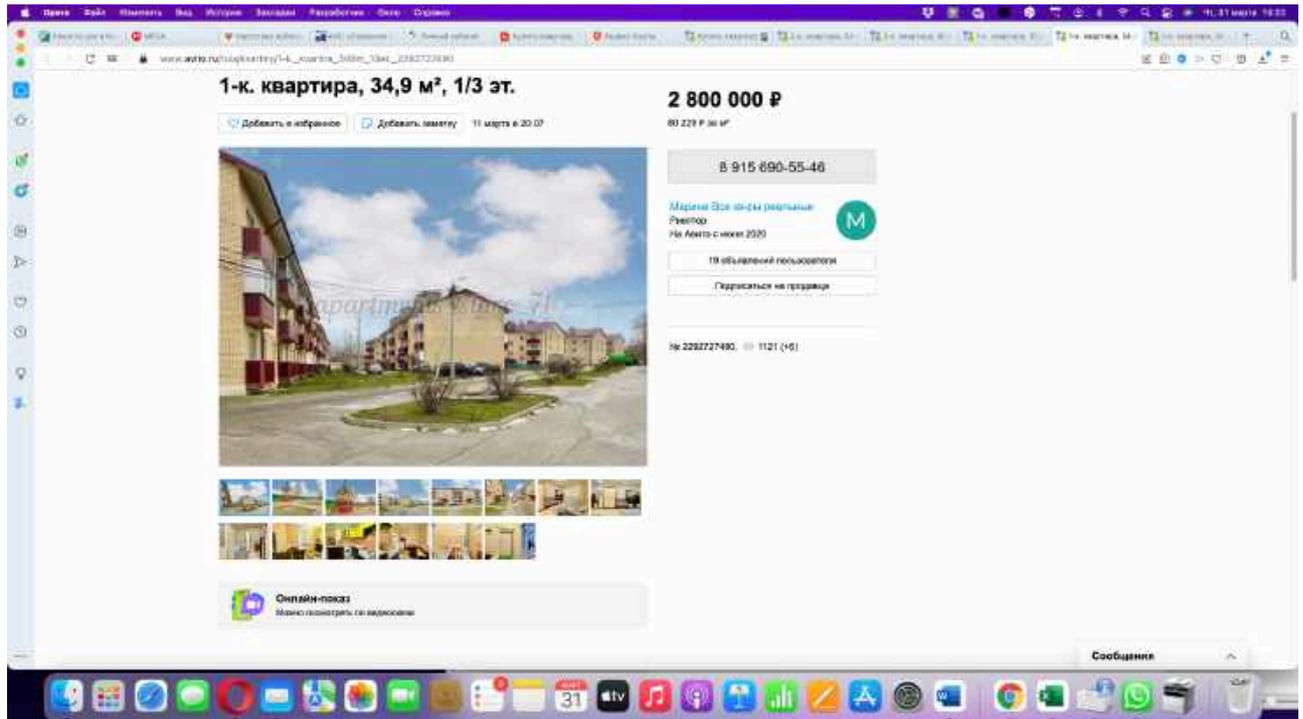
Изображение 9. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



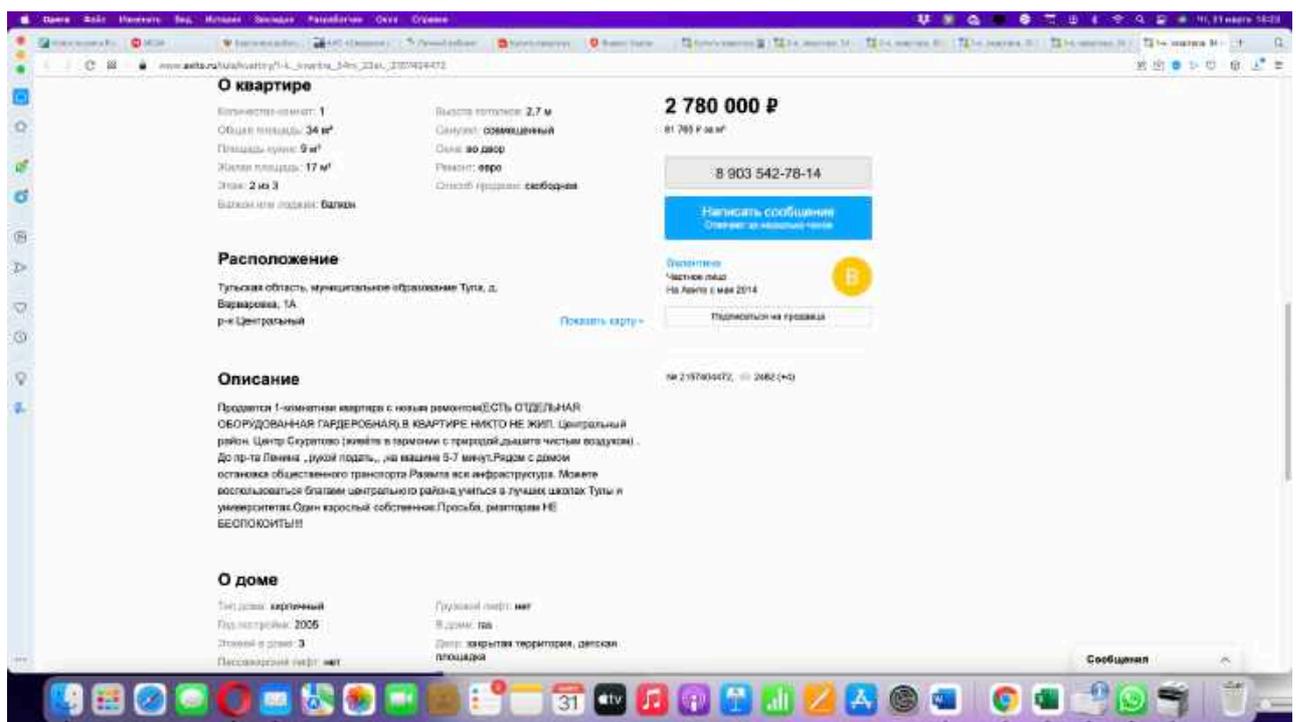
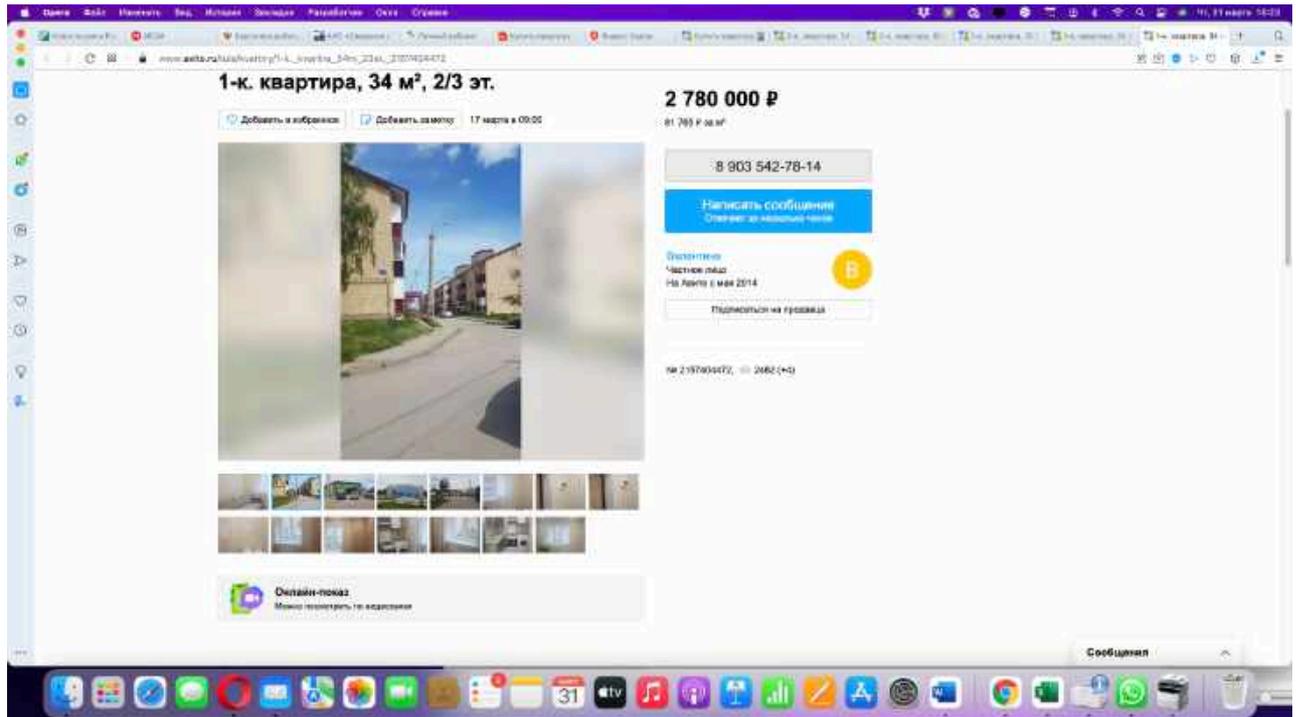
Изображение 10. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



Изображение 11. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №4



Изображение 12. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №5



На первом этапе качественной оценки происходит кодирование основных характеристик объектов. Система кодировки, которую использовали Оценщики, приведена в таблице 11.

Таблица 11. Система кодировки основных характеристик объектов

Фактор	Значение	Код
Район расположения здания	Центральная часть города	4
	Район, приближенный к центру	3
	Район, удаленный от центра	2

Фактор	Значение	Код
	Окраина города	1
Инфраструктура	Отлично развита	4
	Хорошо развита	3
	Удовлетворительно развита	2
	Не удовлетворительно развита	1
Транспортная доступность	Отличная	4
	Хорошая	3
	Удовлетворительная	2
	Неудовлетворительная	1
Материал стен здания	Кирпичные стены	4
	Железобетонные стены	3
	Шлакоблочные стены	2
	Деревянные стены	1
Физическое состояние здания	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Этаж	Средний	2
	Первый или последний	1
Планировка квартиры	Спецпроект	5
	Улучшенная	4
	"Сталинка"	3
	"Хрущевка"	2
	Коммуналка	1
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	Отличное	4
	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	Хорошее	3
	Удовлетворительное	2
	Неудовлетворительное	1

Результаты кодирования приведены в таблицах 12-14.

Таблица 12. Результаты кодирования (кадастровый №71:14:030601:2601)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб.		3 990 000	4 490 000	2 500 000	2 800 000	2 780 000
Корректировка на уторгование		0,956	0,956	0,956	0,956	0,956
Скорректированная стоимость объекта, руб.		3 814 440	4 292 440	2 390 000	2 676 800	2 657 680
Корректировка на дату проведения оценки		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость объекта, руб.		3 814 440	4 292 440	2 390 000	2 676 800	2 657 680
Площадь объекта, кв.м.	95,20	54,0	80,6	35,6	34,9	34,0

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта, руб.		70 638	53 256	67 135	76 699	78 167
Район расположения здания	1	1	1	1	1	1
Инфраструктура	2	2	2	2	2	2
Транспортная доступность	2	2	2	2	2	2
Материал стен здания	2	2	2	2	2	2
Физическое состояние здания	2	3	3	3	3	3
Этаж	1	1	1	1	1	2
Планировка квартиры	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	1	4	4	4	4	4
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	1	3	3	3	3	3

Таблица 13. Результаты кодирования (кадастровый №71:14:030601:2609)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб.		3 990 000	4 490 000	2 500 000	2 800 000	2 780 000
Корректировка на уторгование		0,956	0,956	0,956	0,956	0,956
Скорректированная стоимость объекта, руб.		3 814 440	4 292 440	2 390 000	2 676 800	2 657 680
Корректировка на дату проведения оценки		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость объекта, руб.		3 814 440	4 292 440	2 390 000	2 676 800	2 657 680
Площадь объекта, кв.м.	54,10	54,0	80,6	35,6	34,9	34,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта, руб.		70 638	53 256	67 135	76 699	78 167
Район расположения здания	1	1	1	1	1	1
Инфраструктура	2	2	2	2	2	2
Транспортная доступность	2	2	2	2	2	2
Материал стен здания	2	2	2	2	2	2
Физическое состояние здания	2	3	3	3	3	3

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Этаж	2	1	1	1	1	2
Планировка квартиры	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	1	4	4	4	4	4
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	1	3	3	3	3	3

Таблица 14. Результаты кодирования (кадастровый №71:14:030601:2735)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Стоимость объекта, руб.		3 990 000	4 490 000	2 500 000	2 800 000	2 780 000
Корректировка на уторгование		0,956	0,956	0,956	0,956	0,956
Скорректированная стоимость объекта, руб.		3 814 440	4 292 440	2 390 000	2 676 800	2 657 680
Корректировка на дату проведения оценки		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость объекта, руб.		3 814 440	4 292 440	2 390 000	2 676 800	2 657 680
Площадь объекта, кв.м.	38,60	54,0	80,6	35,6	34,9	34,0
Скорректированная стоимость 1 кв.м объекта, руб.		70 638	53 256	67 135	76 699	78 167
Район расположения здания	1	1	1	1	1	1
Инфраструктура	2	2	2	2	2	2
Транспортная доступность	2	2	2	2	2	2
Материал стен здания	2	2	2	2	2	2
Физическое состояние здания	2	3	3	3	3	3
Этаж	1	1	1	1	1	2
Планировка квартиры	4	4	4	4	4	4
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	1	4	4	4	4	4
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	1	3	3	3	3	3

Результаты относительной корректировки приведены в таблицах 15-17.

Таблица 15. Результаты относительной корректировки (кадастровый №71:14:030601:2601)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Район расположения здания	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Вес (рейтинг) показателя	3	3	3	3	3	3
Взвешенное значение	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Инфраструктура	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	4	4	4	4	4	4
Взвешенное значение	2	2	2	2	2	2
Транспортная доступность	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	1	1	1	1	1	1
Взвешенное значение	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Материал стен здания	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	6	6	6	6	6	6
Взвешенное значение	3	3	3	3	3	3
Физическое состояние здания	0,5	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	5	5	5	5	5	5
Взвешенное значение	2,5	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
Этаж	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1
Вес (рейтинг) показателя	2	2	2	2	2	2
Взвешенное значение	1	1	1	1	1	2
Планировка квартиры	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	0,25	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	9	9	9	9	9	9
Взвешенное значение	2,25	9	9	9	9	9
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	0,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вес (рейтинг)	8	8	8	8	8	8

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
показателя						
Взвешенное значение	2,67	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Сумма взвешенных значений кодов	20,27	33,60	33,60	33,60	33,60	34,60
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		70 638	53 256	67 135	76 699	78 167
Стоимость/сумма кодов	2045,45	2102,31	1585,00	1998,06	2282,71	2259,16
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	41 454,47					
Площадь объекта оценки, кв.м	95,2					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	3 946 465					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (округленно до тысяч), руб.	3 946 000					

Таблица 16. Результаты относительной корректировки (кадастровый №71:14:030601:2609)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Район расположения здания	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Вес (рейтинг) показателя	3	3	3	3	3	3
Взвешенное значение	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Инфраструктура	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	4	4	4	4	4	4
Взвешенное значение	2	2	2	2	2	2
Транспортная доступность	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	1	1	1	1	1	1
Взвешенное значение	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Материал стен здания	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	6	6	6	6	6	6

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Взвешенное значение	3	3	3	3	3	3
Физическое состояние здания	0,5	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	5	5	5	5	5	5
Взвешенное значение	2,5	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
Этаж	1	0,5	0,5	0,5	0,5	1
Вес (рейтинг) показателя	2	2	2	2	2	2
Взвешенное значение	2	1	1	1	1	2
Планировка квартиры	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
Физическое состояние внутренней отделки квартиры	0,25	1	1	1	1	1
Вес (рейтинг) показателя	9	9	9	9	9	9
Взвешенное значение	2,25	9	9	9	9	9
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	0,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вес (рейтинг) показателя	8	8	8	8	8	8
Взвешенное значение	2,67	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Сумма взвешенных значений кодов	21,27	33,60	33,60	33,60	33,60	34,60
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		70 638	53 256	67 135	76 699	78 167
Стоимость/сумма кодов	2045,45	2102,31	1585,00	1998,06	2282,71	2259,16
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	43 499,92					
Площадь объекта оценки, кв.м	54,1					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	2 353 346					

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (округленно до тысяч), руб.	2 353 000					

Таблица 17. Результаты относительной корректировки (кадастровый №71:14:030601:2735)

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Район расположения здания	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Вес (рейтинг) показателя	3	3	3	3	3	3
Взвешенное значение	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Инфраструктура	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	4	4	4	4	4	4
Взвешенное значение	2	2	2	2	2	2
Транспортная доступность	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	1	1	1	1	1	1
Взвешенное значение	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Материал стен здания	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Вес (рейтинг) показателя	6	6	6	6	6	6
Взвешенное значение	3	3	3	3	3	3
Физическое состояние здания	0,5	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Вес (рейтинг) показателя	5	5	5	5	5	5
Взвешенное значение	2,5	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
Этаж	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1
Вес (рейтинг) показателя	2	2	2	2	2	2
Взвешенное значение	1	1	1	1	1	2
Планировка квартиры	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Вес (рейтинг) показателя	7	7	7	7	7	7
Взвешенное значение	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6	5,6
Физическое состояние внутренней отделки	0,25	1	1	1	1	1

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
квартиры						
Вес (рейтинг) показателя	9	9	9	9	9	9
Взвешенное значение	2,25	9	9	9	9	9
Физическое состояние внутренних инженерных коммуникаций	0,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Вес (рейтинг) показателя	8	8	8	8	8	8
Взвешенное значение	2,67	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Сумма взвешенных значений кодов	20,27	33,60	33,60	33,60	33,60	34,60
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.		70 638	53 256	67 135	76 699	78 167
Стоимость/сумма кодов	2045,45	2102,31	1585,00	1998,06	2282,71	2259,16
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	41 454,47					
Площадь объекта оценки, кв.м	38,6					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	1 600 142					
Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (округленно до тысяч), руб.	1 600 000					

4.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующих Таблицах.

Таблица 18. Данные по трем подходам оценки (кадастровый №71:14:030601:2601)

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	3 946 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (Квартира, назначение: жилое помеще-

ние, кадастровый номер 71:14:030601:2601, общая площадь 95,2 кв. м, этаж № 1, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 9) на дату проведения оценки составляет:

3 946 000 (Три миллиона девятьсот сорок шесть тысяч) рублей.

Таблица 19. Данные по трем подходам оценки (кадастровый №71:14:030601:2609)

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	2 353 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2609, общая площадь 54,1 кв. м, этаж № 2, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14) на дату проведения оценки составляет:

2 353 000 (Два миллиона триста пятьдесят три тысячи) рублей.

Таблица 20. Данные по трем подходам оценки (кадастровый №71:14:030601:2735)

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	1 600 000р.
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер 71:14:030601:2609, общая площадь 54,1 кв. м, этаж № 2, расположенное по адресу: Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1 а, корп. 1, кв. 14) на дату проведения оценки составляет:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей.

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«31» марта 2022 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
8. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
9. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
10. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
11. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
12. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
13. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ГЛОСАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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

В процессе оценки используются следующие подходы – затратный, сравнительный, доход-

ный.

Объект оценки – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустраимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустраимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что Михайлин Алексей Владимирович

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на "9" августа 2018 года.

Дата составления выписки "9" августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года

ООО «Зета Страхование»
 ИНН 7710280644,
 ОГРН 1027739205240
 Дочерняя ПБ РФ СП №1083
 Россия, 121087, г. Москва,
 Бурашевичевский проезд, дом 7, корп.
 11 этаж, 8 (495) 967-17-81

**ПОЛНОЕ
 СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
 КОМПАНИИ**

№ 1100 - 0011331982 от 20 августа 2021 г.

Настоящий Полисс удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страхователем (ООО «Зета Страхование») и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЕвроФинанс»		
Юридический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Фактический адрес:	300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 10/40-42, пом. 1		
Серия и номер свидетельства ОГРН:	Номер ОГРН: 1057100599930	ИНН: 7105035853	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	ООО «ЕвроФинанс»		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица - в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
(Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении основной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.</i>	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Три тысячи пятисот рублей 00 коп.)	
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	3250 руб. 00 коп. (Три тысячи пятисот рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятисот рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору, в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (Ноль рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 ч. 00 мин. 24.08.2021г. до 24 ч. 00 мин. 21.08.2022г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере : оплатить до	2-й взнос в размере : оплатить до	3-й взнос в размере : оплатить до	4-й взнос в размере : оплатить до
9. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страхователю о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии. 9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом			

дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.

Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (умышленные) ошибки, небрежности, ущемления оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, в неисполнении или ненадлежащем исполнении оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия договора страхования, подтвержден решением суда об освидетельствовании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).

9.2.3. требования Выгодоприобретателя о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателя в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и искные требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными показателями о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя возникает в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в судебном (искусленном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателю был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Индеса).

9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (за первый календарный период) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения выписки и в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бесспорно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) информированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь информировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховой агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимает участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zetains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обговаривая любые сведения.

Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевой эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков (и перечисления суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя) несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015г. <https://zetains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора)

<p>Страхователь/Представитель Страхователя:</p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная в ст.12 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p> <p>/Фальсеев А.В./</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>Должность: ФИО: <i>Давлетшина А.Ф.</i> /Директор филиала в г. Казань, Давлетшина А.Ф. Доверенность № 216 от 01.03.2021г. М.П.:</p>
--	--

Заполняется посредником	
1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись: _____ ФИО: _____


 0011443223
 Приложение 2

к Руководству «Зетта» относительно договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

 ООО «Зетта Страхование»
 ИНН 7710280644,
 ОГРН 1027739205240
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
 Россия, 121087, г. Москва,
 Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
 тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО – 0011443223
от 20 декабря 2021г.**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Михайлин Алексей Владимирович		
Адрес регистрации:	РФ, Тульская область, Ленинский район, с.Маслово, ул. Владимирская, д.10, кв.6		
Паспортные данные:	7004 639579 выдан Привокзальным РОВД г. Тулы 04.11.2004г.		
ИНН:	710400461509		
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;			
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;			
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)		
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,07%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	3500 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	1 750,00 руб.	
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	1 750,00 руб.	
По одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 ч. 00 мин. 24.12.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.12.2022 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единновременно: 23.12.2021г		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	4-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			



0011443223

0011443223

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежность, упущения, опешки, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.1. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об освобождении оценки, проведенной Страхователем, произошед в период действия Договора страхования.

9.2.2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя выдвигается в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворяет требованиям, предъявляемым к оценочным законодательствам Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателем был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полисса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения исполненной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поддержания с официальными партнерами.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированный / неавтоматизированный / смешанный.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, упомянутом в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.dnigp.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставлять Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возмату не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, уменьшенную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, уменьшенную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению сумм платежей со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полиссе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полиссе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полиссе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полисс составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

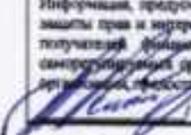
Настоящий Полисс составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для представления в)

Заявление Страхователя с Приложением «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта

Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zetsins.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Плана (Договора).

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Плана. Условия страхования, описанные в Правилах, настоящем Плане (далее - страховые), прилагаемых и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Закона о защите прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединяющей страховые организации, предоставляющие страховые услуги в полном объеме.


Максимилян А.В.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:

Должность ФНО /  / Должность в ООО Зетта страхование
г. Сарина Каткина А.В.
Доверенность №081 от 10.08.2022 г.
М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027214-1

« 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Михайлину Алексею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

АО «ОЦЕНКА» Мест. 25211 - 6 - 1379-884

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
28.01.2022г.	
Кадастровый номер:	71:14:030601:2601
Номер кадастрового квартала:	71:14:030601
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тульская область, р-н Ленинский, д Варварока, строение 1 а, корп 1, кв 9
Площадь, м2:	95.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	3810090.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:14:030601:2595
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Семина Илья Васильевич (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", 7128500225
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия



И.В. Семина
М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела: 3
28.01.2022г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 71:14:030601:2601	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", ИНН: 7128500225, ОГРН: 1087154018005
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:14:030601:2601-71/045/2022-1 28.01.2022 09:52:50
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU71326000-122-14, выдан 11.12.2014
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

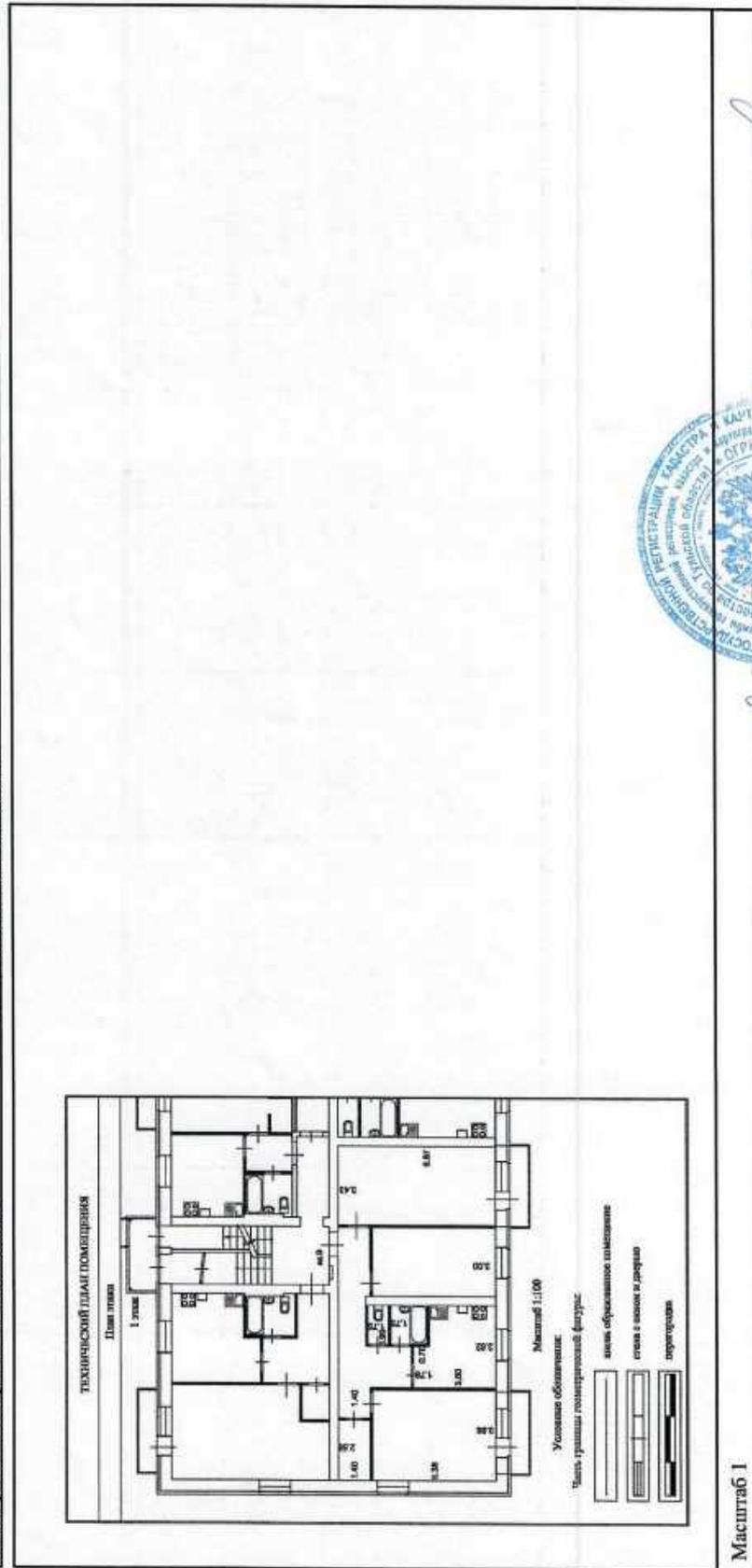


полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.01.2022г.			
Кадастровый номер: 71:14:030601:2601			
Номер этажа (этажей): 1			



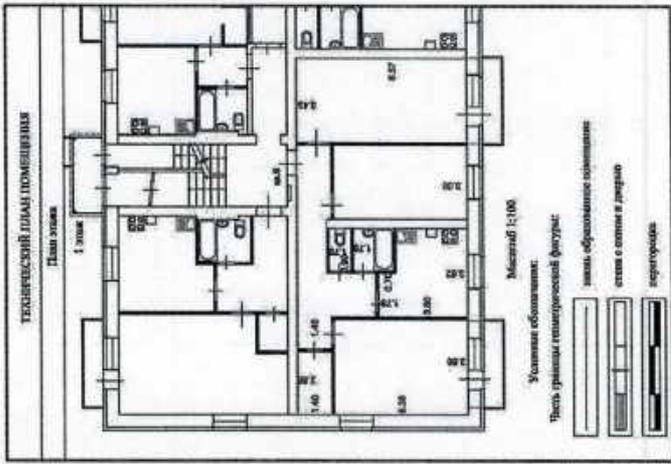
Масштаб 1



ПОДПИСЬ
 М.П.
 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего листов раздела 5: 2	Всего листов выписки: 4
28.01.2022г.	
Кадастровый номер: 71:14/030601:2601	
Номер этажа (этажей): 1	
 <p style="text-align: center;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ 1 этаж</p> <p style="text-align: center;">Масштаб 1:100</p> <p>Условные обозначения: Тонкие границы геометрической фигуры: - кровать - диван, обивочное кресло - стол с стулом и лампой - письменный стол</p>	
Масштаб 1	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ
инициалы, фамилия	М.П.



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
27.01.2022г.	
Кадастровый номер:	71:14:030601:2609
Номер кадастрового квартала:	71:14:030601
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2014
Гане присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Тульская область, р-н Ленинский, д Варваровка, строение 1 а, корп 1, кв 14
Площадь, м2:	54,1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2344856,3
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:14:030601:2595
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Семенов Илья Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", 7128500225
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
27.01.2022г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 71:14:030601:2609	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", ИНН: 7128500225, ОГРН: 1087154018005
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:14:030601:2609-71/045/2022-1 27.01.2022 11:14:30
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU71326000-122-14, выдан 11.12.2014
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		
	М.П.	

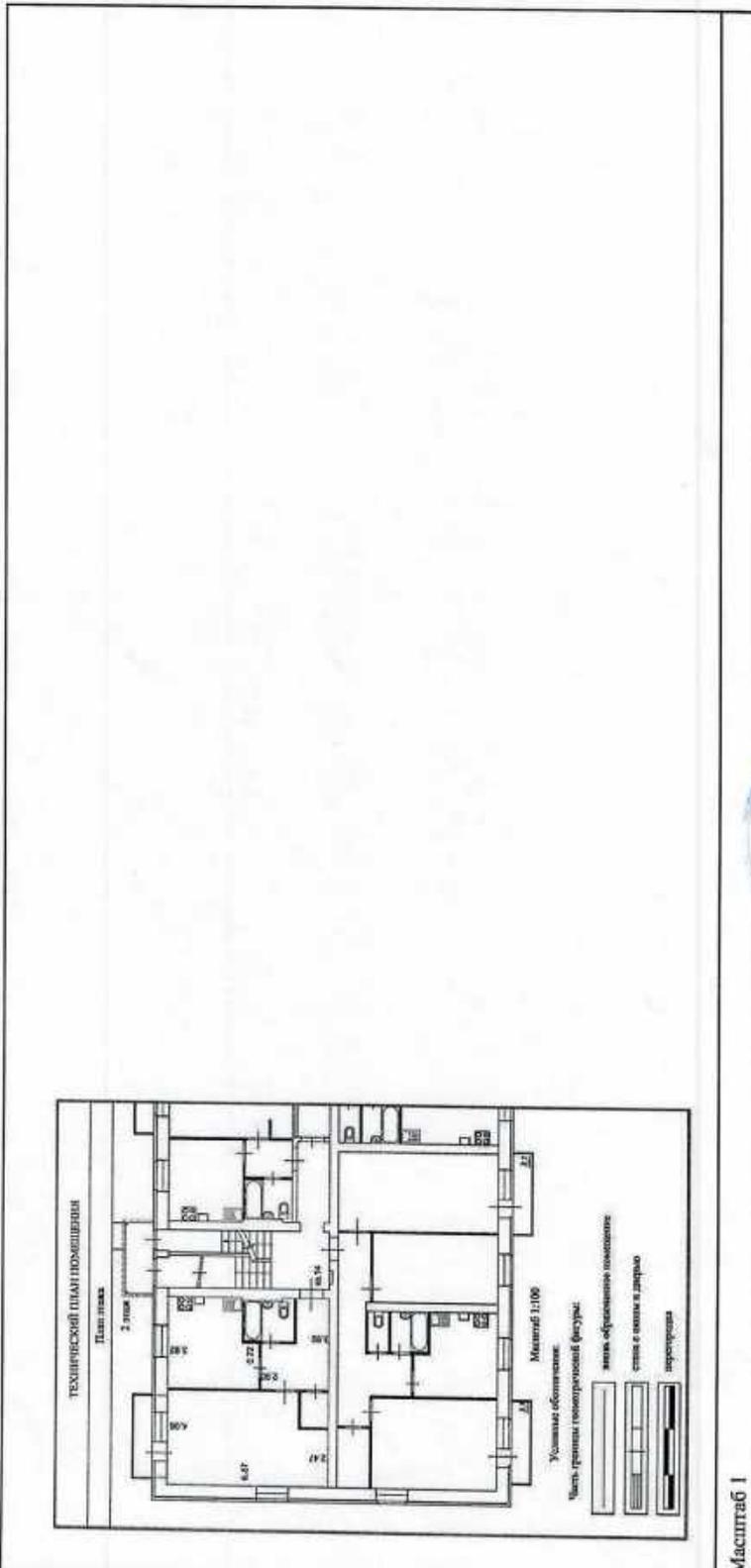
Раздел 5 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
27.01.2022г.	
Кадастровый номер: 71:14:030601:2609	
Номер этажа (этажей): 2	
Масштаб 1	
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия
	Давыдов С.С.

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
27.01.2022г.	
Кадастровый номер: 71:14:030601:2609	
Номер этажа (этажей): 2	



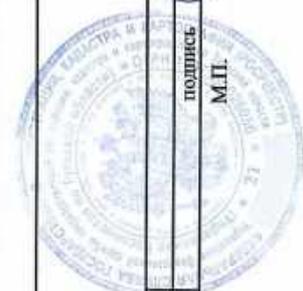
ПОЛНОЕ ПИИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Титов О.С.



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.01.2022г.			
Кадастровый номер:	71:14:030601:2735		
Номер кадастрового квартала:	71:14:030601		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Тульская область, р-н Ленинский, с/о Ильинский, д Варваровка, строение 1 а, корп 11, кв 24		
Площадь, м2:	38,6		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	1612152.16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:14:030601:2714		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному фонду, к жилым помещениям специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Семен Илья Васильевич (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", 7128500225		
полное наименование должности	подпись		
	М.П.		
	инициалы, фамилия		

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
13.01.2022г.	
Кадастровый номер: 71:14:030601:2735	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", ИНН: 7128500225, ОГРН: 1087154018005
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:14:030601:2735-71/045/2022-1 13.01.2022 13:51:31
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU71326000-125-14, выдан 11.12.2014
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



полное наименование должности: _____
 подпись: *Ирина Николаевна*
 инициалы, фамилия: И.Н. Николаева
 М.П.

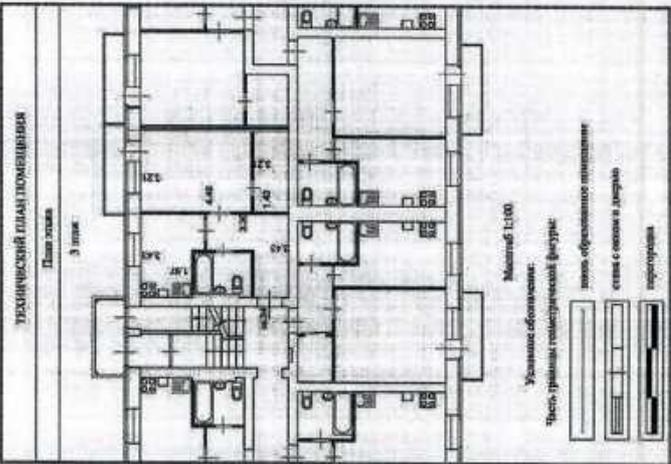
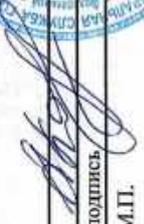
Раздел 5 Лист 3

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
13.01.2022г.	
Кадастровый номер: 71:14:030601:2735	
Номер этажа (этажей): 3	
<p>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План этажа 3 этаж</p> <p>Масштаб 1:100 Условные обозначения: Цвета границ кадастровый флюид: высот обрамляющие конструкции стены с окнами и дверями перегородки</p>	
Масштаб 1	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	
М.П.	

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 5	Всего листов выписки: 4
Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
13.01.2022г.	
Кадастровый номер: 71:14:030601:2735	
Номер этажа (этажей): 3	
	
Масштаб 1	
	
	подпись, фамилия М.П.
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Жилое помещение (квартира) 24 в корп.11, площадью 38,6 м кв.	-	-	-	2014	-	кадастровый № 71:14:030601:2735	-	1 (одна)	1.612.152,16	-	-
2.	Жилое помещение (квартира) 9 в корп.1, площадью 95,2 м кв.	-	-	-	2014	-	кадастровый № 71:14:030601:2601	-	1 (одна)	3.810.090,59	-	-
3.	Жилое помещение (квартира) 14 в корп.1, площадью 54,1 м кв.	-	-	-	2014	-	кадастровый № 71:14:030601:2609	-	1 (одна)	2.344.856,3	-	-
Итого									3 (Три)	7.767.099,05	-	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ 3 (Три) _____ (пропись)

б) общее количество единиц фактически _____ 3 (Три) _____ (пропись)

в) на сумму фактически _____ Семь миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч девяносто девять _____ (пропись)

руб. _____ 05 _____ коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров 3 (Три)
 (пропись)
 б) общее количество единиц фактически 3 (Три)
 (пропись)
 в) на сумму фактически -
 (пропись)

Семь миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч девяносто девять руб. 05 коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

Конк.управл-й


 (подпись)

И.В.Семина

члены комиссии:

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 3, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конк.управляющий

И.В.Семина

(должность)


 (подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

 « 07 » февраля 2022 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

 « » г.