



ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42

тел. +7 (4872) 75-14-02

тел. +7 (495) 128-87-83

тел. +7 905 114 62 20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №02/1026/2640

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с
ограниченной ответственностью «Тульский пионер»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Тульский пионер»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 16 февраля 2022 года

Дата составления Отчета: 15 апреля 2022 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №01/1026/2636 от 16 февраля 2022 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки – недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Тулский пионер»:

- административное здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 71:30:020201:303, общая площадь 254,2 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1;
- гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер 71:30:020201:305, общая площадь 64,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административное здание, площадь 1676 кв. м, кадастровый номер 71:30:020201:293, местоположение: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1,

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

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1.	Административное здание, назначение: нежилое	71:30:020201:303	не применялся	1 539 181	1 319 805	1 429 000
2.	Гараж, назначение: нежилое	71:30:020201:305	не применялся	385 350	180 042	283 000
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административное здание	71:30:020201:293	не применялся	2 928 000	не применялся	2 928 000
	ИТОГО:					4 640 000

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 16.02.2022 г.,

Рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

4 640 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

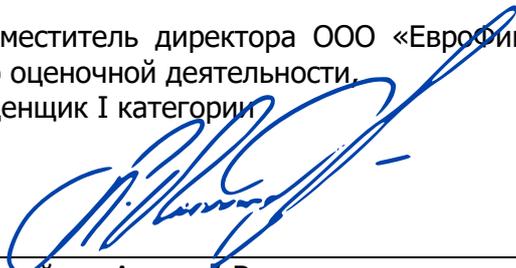
1. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением 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



«15» апреля 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 Объекта	7
1.2. Основные положения об оценке Объекта. Сведения о Заказчике оценки.....	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 Объекта данных	11
1.8. Заявление Оценщиков	11
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Характеристика Объекта 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. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	35
3.4. Распределение земельного фонда Тульской области по категориям	38
3.5. Анализ рынка земельных участков в Тульской области.....	41
3.6. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Тульской области	44
3.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	46
3.8. Анализ наиболее эффективного использования.....	52
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	55
4.1. Выбор подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.....	55
4.2. Расчет стоимости земельного участка.....	57
4.2.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка	57
4.2.2. Расчет стоимости земельных участков при использовании сравнительного подхода.....	59
4.3. Расчет рыночной стоимости Объекта методами сравнительного подхода.....	72
4.3.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости.....	73
4.4. Расчет рыночной стоимости Объекта методами доходного подхода	93
4.5. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки	109
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	114
ГЛОСАРИЙ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Тульский пионер»:

- административное здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 71:30:020201:303, общая площадь 254,2 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1;
- гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер 71:30:020201:305, общая площадь 64,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административное здание, площадь 1676 кв. м, кадастровый номер 71:30:020201:293, местоположение: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1.

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: Общество с ограниченной ответственностью «Тульский пионер».

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: 16.02.2022 г.

Срок проведения оценки: с 16.02.2022 г. по 15.04.2022 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. 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 неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
5. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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 ОБЪЕКТА. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объекта:	Договор №01/1026/2636 от 16 февраля 2022 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Тульский пионер» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное описание Объекта:	<p>Недвижимое имущество, принадлежащее Обществу с ограниченной ответственностью «Тульский пионер»:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ административное здание, назначение: нежилое, кадастровый номер 71:30:020201:303, общая площадь 254,2 кв. м, количество этажей: 2, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1; ▪ гараж, назначение: нежилое, кадастровый номер 71:30:020201:305, общая площадь 64,1 кв. м, количество этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1; ▪ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административное здание, площадь 1676 кв. м, кадастровый номер 71:30:020201:293, местоположение: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул. Ликбеза, д.1
Собственник Объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Тульский пионер»

Положение	Значение
	Место нахождения: 301900, Тульская обл., Тепло-Огаревский р-н, рп.Теплое, ул.Комсомольская, д.30 ОГРН 1027103072479, дата присвоения: 9 декабря 2002 г. ИНН 7134003084 КПП 713401001
Реквизиты Заказчика Оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Тульский пионер» Место нахождения: 301900, Тульская обл., Тепло-Огаревский р-н, рп.Теплое, ул.Комсомольская, д.30 ОГРН 1027103072479, дата присвоения: 9 декабря 2002 г. ИНН 7134003084 КПП 713401001
Документы-основания права собственности:	Данные Заказчиком не предоставлены
Вид права	Право собственности
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость. Определение границ интервала стоимости не осуществляется.
Период проведения оценки:	16.02.2022 г. – 15.04.2022 г.
Дата осмотра Объекта:	16.02.2022 г.
Дата определения стоимости:	16.02.2022 г.
Дата составления отчета:	15.04.2022 г.
Цели проведения оценки Объекта:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Задачи проведения оценки Объекта:	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	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение

Реквизит	Значение
трудоустрой 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 	Главы 1, 2, 3, 4

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	24.12.2021 г. по 23.12.2022 г. <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 №01/1026/2636 от 16 февраля 2022 г., определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

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 ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «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 №КУВИ-002/2021-171336299 от 24.12.2021 г.
2.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-171336223 от 23.12.2021 г.
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-171335938 от 24.12.2021 г.
4.	Инвентаризационная опись основных средств	Копия документа №1 от 07.02.2022 г.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет Оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету

них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиками 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 с Федеральными стандартами оценки и стандартами Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиками 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 Оценщиков, 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. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом 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. 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.
5. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.



6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объектов оценки представлены в Таблицах №5-7 и определены на основе визуального осмотра Объектов оценки и документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 5. Описание характеристик Объекта оценки (кадастровый №71:30:020201:303)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Административное здание, назначение: нежилое
Адрес	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул.Ликбеза, д.1
Кадастровый номер Объекта	71:30:020201:303
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	административное здание
Год постройки	нет данных
Количество этажей в здании	2
Общая площадь здания, кв.м	254,2
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Средняя высота потолков, м	2,8
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	административное здание
Площадь Объекта оценки, кв.м	254,2
Расположение помещения в здании	1-2 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	1 690 872,87
Балансовая стоимость, руб.	8 428 850,24
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека № 71:30:020201:303-71/001/2018-1 от 12.07.2018 Ипотека № 71:30:020201:303-71/001/2018-2 от 02.11.2018 Ипотека № 71:30:020201:303-71/001/2019-5 от 10.12.2019 Ипотека № 71:30:020201:303-71/001/2019-6 от 11.12.2019 Ипотека № 71:30:020201:303-71/001/2020-7 от 05.03.2020 Ипотека № 71:30:020201:303-71/001/2020-8 от 25.03.2020

Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	центральное
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	стандартное
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	естественная
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	отсутствует
Потолочное покрытие	отсутствует
Выводы:	оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта

Таблица 6. Описание характеристик Объекта оценки (кадастровый №71:30:020201:305)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Нежилое здание, назначение: нежилое
Адрес	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1
Кадастровый номер Объекта	71:30:020201:305
Характеристика расположения	
Окружающая застройка	производственно-складские здания
Общая характеристика здания	
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Функциональное назначение здания	гараж
Год постройки	нет данных
Количество этажей в здании	1
Общая площадь здания, кв.м	64,1
Строительный объем здания, куб.м	нет данных
Класс здания	класс С
Транспортная доступность	10 мин.пешком
Расположение относительно красной линии	на 2-ой линии домов
Удобство подъездных путей (в баллах)	3
Материал наружных ограждений (стен)	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Средняя высота потолков, м	3,8
Охранное свидетельство	нет
Характеристика оцениваемого помещения	
Текущее функциональное использование оцениваемого помещения	гараж
Площадь Объекта оценки, кв.м	64,1
Расположение помещения в здании	1 этаж
Кадастровая стоимость, руб.	279 093,93
Балансовая стоимость, руб.	300 000,00
Вид права	собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека № 71:30:020201:305-71/001/2018-1 от 12.07.2018 Ипотека № 71:30:020201:305-71/001/2018-2 от 02.11.2018 Ипотека

	№ 71:30:020201:305-71/001/2019-5 от 10.12.2019 Ипотека
	№ 71:30:020201:305-71/001/2019-6 от 11.12.2019 Ипотека
	№ 71:30:020201:305-71/001/2020-7 от 05.03.2020 Ипотека
	№ 71:30:020201:305-71/001/2020-8 от 25.03.2020
Инженерное оборудование	
Холодное водоснабжение	отсутствует
Горячее водоснабжение	отсутствует
Электроснабжение	отсутствует
Теплоснабжение	отсутствует
Вентиляция	отсутствует
Система пожарной сигнализации	отсутствует
Охрана	отсутствует
Телекоммуникации	
Телефон	отсутствует
Описание внутренней отделки помещений	
Напольное покрытие	бетонный пол
Настенное покрытие	отсутствует
Потолочное покрытие	отсутствует
Выводы:	оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует проведения капитального ремонта

Таблица 7. Описание характеристик земельного участка (кадастровый №71:30:020201:293)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Административное здание
Фактическое использование	Административное здание
Кадастровый номер	71:30:020201:293
Площадь земельного участка, кв.м	1676
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека № 71:30:020201:293-71/001/2018-1 от 12.07.2018 Ипотека № 71:30:020201:293-71/001/2018-2 от 02.11.2018 Ипотека № 71:30:020201:293-71/001/2019-7 от 10.12.2019 Ипотека № 71:30:020201:293-71/001/2019-8 от 11.12.2019 Ипотека № 71:30:020201:293-71/001/2020-9 от 05.03.2020 Ипотека

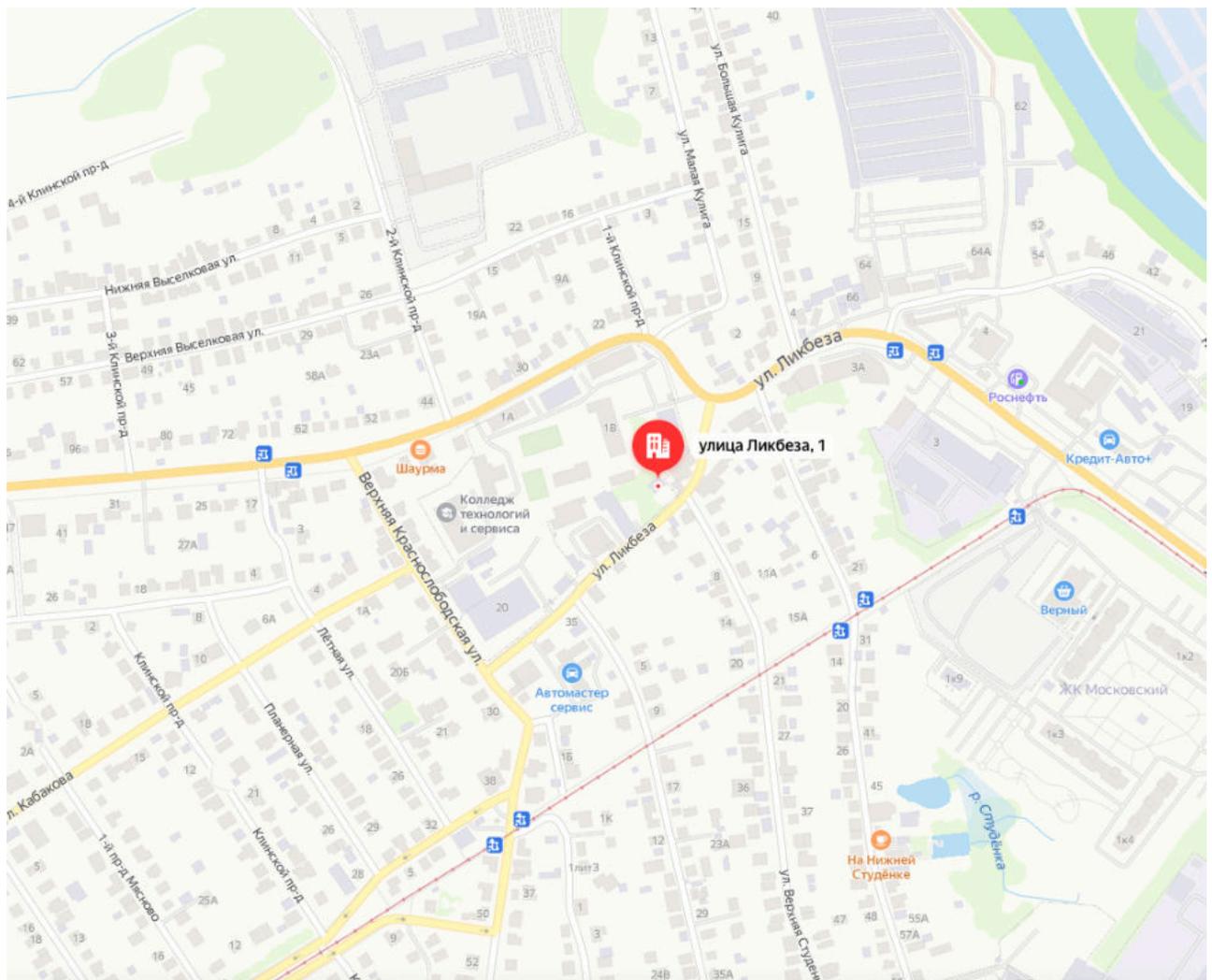
	№ 71:30:020201:293-71/001/2020-10 от 25.03.2020 Запрет на совершение действий в сфере ГКУ в отношении ОНведение от 20.03.2019
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Наличие улучшений	Административное здание, гараж
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	3 721 149,76
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 804 496,53
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Высокая
Тип застройки окружения	Производственно-складские здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Осмотр Объектов оценки проведен 16.02.2022 г.

Текущее использование Объекта оценки

По состоянию на дату оценки оцениваемые помещения не используются.

Изображение 1. Район расположения оцениваемых объектов на карте города Тулы



Изображение 2. Расположение земельного участка с кадастровым номером 71:30:020201:293 на кадастровой карте

Земельный участок 71:30:020201:293
г. Тула, Привокзальный район, ул. Ликбеза, 1
Административное здание
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) → 🔍 ☆

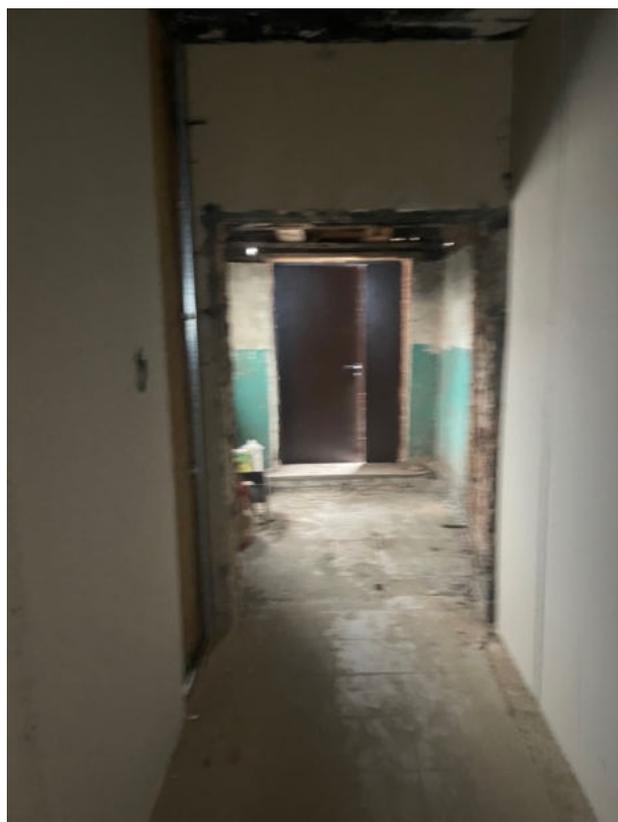
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	71:30:020201:293
Кадастровый квартал:	71:30:020201
Адрес:	г. Тула, Привокзальный район, ул. Ликбеза, 1
Площадь уточненная:	1 676 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Административное здание
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 804 496,53 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	28.12.2020
дата применения:	01.01.2021



Изображение 3. Объект оценки (кадастровый №71:30:020201:303)



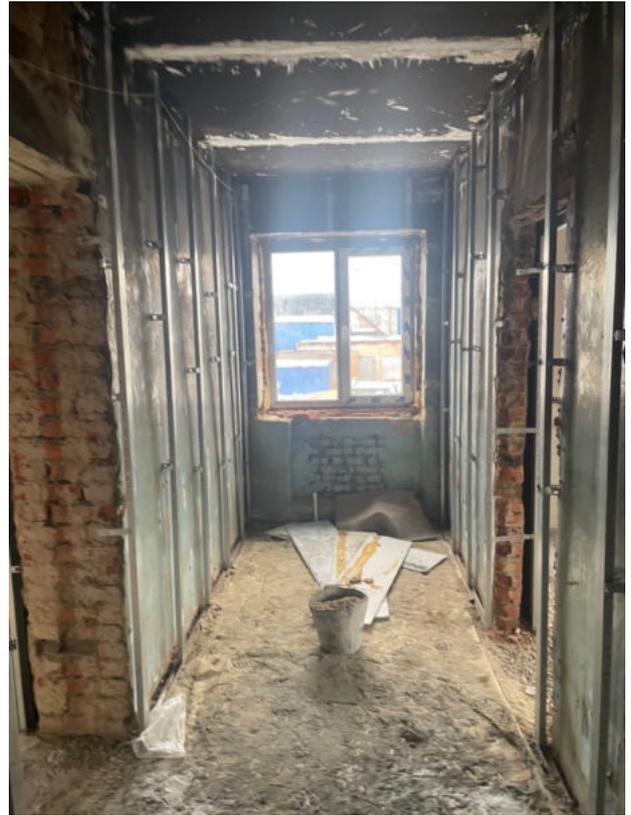
Изображение 4. Объект оценки (кадастровый №71:30:020201:303)



Изображение 5. Объект оценки (кадастровый №71:30:020201:303)



Изображение 6. Объект оценки (кадастровый №71:30:020201:303)



Изображение 7. Объект оценки (кадастровый №71:30:020201:303)



Изображение 8. Объект оценки (кадастровый №71:30:020201:305)



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»»,

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

– добавил также он.

Сивков пояснил, что активная внешнеполитическая линия Анкары связана с имперскими амбициями 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, друзьями, 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%

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

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 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 ненефтегазовые (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	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	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	1,6	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
Обрабатывающие производства	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	5,5	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	-	-
Уровень занятости и безработицы													
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	70,6	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 SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
	-	-	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	-9,4	-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	5,0	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	6,9	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	18,2	13,4	11,7	2,6	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	9,8	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	8,5	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 кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
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
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	16,9	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 прочей 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
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	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	21,9	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 группировки	13,8	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	8,0	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	5,1	4,6	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	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	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	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	84,1	в 2.1 р.

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

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
плетения			
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	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	105,8	121,1

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
ликвидации - E			
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности:			
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; кондиционирование 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 утилизация 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 "Строительство"	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 населению	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 зарубежья	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
в государства-	млн долл. США		

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
участники СНГ	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
импорт	млн долл. США		
в том числе:	в % к аналогичному периоду 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 денежные доходы населения	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
Реальные располагаемые денежные 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

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
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 эффективного 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. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объекты оценки, исходя из предоставленной документации и данных визуального осмотра, представляют собой нежилые здания.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок нежилых объектов, или рынок коммерческой недвижимости, стал формироваться в связи с приватизацией предприятий, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или

мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению:

- офисные,
- торговые,
- складские,
- производственные,
- ПСН;
- гостиничная недвижимость.

Классификация недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность офисных помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) может быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Ведущие консультанты, утвердили соглашение о создании единой классификации зданий для предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т.д. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации зданий.

Однако следует учесть, что методика и результаты классификации объектов недвижимости по качеству в России относятся только к помещениям «международного стандарта» (классы А, В и С), в то время как более 80% торгово-офисных площадей, относятся к помещениям «отечественного» стандарта.

Ниже приведены значения критериев качества объектов недвижимости при условии выделения классов офисных помещений (А, В, С, D).

Критерии классификации:

- назначение объектов (принятые названия);
- возраст здания;
- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инженерия;
- инфраструктура и сервис;
- парковка;
- управление зданием.

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

Таблица 8. Классификация сегментов рынков недвижимости⁵

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1	Коммерческая недвижимость: офисные; торговые; производственно-промышленные; торговые; складские здания; гостиницы; рестораны
	2	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ)
	3	Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, зоны разработки полезных ископаемых)
	4	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
	2	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей
	3	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	1	Доходная недвижимость
	2	Условно доходная недвижимость
	3	Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	1	Уникальные объекты
	2	Редкие объекты
	3	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
	2	Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	1	Незастроенные земельные участки
	2	Готовые объекты
	3	Не завершённые строительством объекты
	4	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

Вывод об определении сегмента рынка

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относятся Объекты оценки.

Таблица 9. Определение сегмента рынка, к которому относятся Объекты оценки

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	1	Коммерческая недвижимость: производственно-складские, административные здания
В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости	2	Условно доходная недвижимость

⁵ Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.

Критерий классификации	№ п/п	Сегменты рынка недвижимости
В зависимости от степени представленности объектов	3	Широко распространённые объекты
В зависимости от экономической активности регионов	4	Активные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	5	Готовые объекты

Проведённый оценщиком анализ показал, что оцениваемые объекты недвижимости относятся к сегменту производственно-промышленной, складской недвижимости.

3.4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ ПО КАТЕГОРИЯМ⁶

Тульская область расположена в Центральной части Восточно-Европейской равнины, занимает площадь 25,7 тыс. кв. км. (0,15 процента территории России), граничит на севере и северо-востоке – с Московской, на востоке – с Рязанской, на юго-востоке и юге – с Липецкой, на юге и юго-западе – с Орловской, на западе и северо-западе – с Калужской областями. Протяженность территории с севера на юг – 200 км, с запада на восток – 190 км. Население области – 1 492 тыс. человек.

По преобладающему типу рельефа территория области представляет собой слабовсхолмленную равнину с сильно расчлененным рельефом в виде долин, оврагов, балок, карстовых впадин. Поверхность имеет слабовыраженный уклон с юга на север. В северо-западной части области проходит Окско-Упинский водораздел с высотами 250-260 м. Речная сеть хорошо развита - по территории области протекает 1682 реки и ручья суммарной протяженностью около 11 тыс. км. Долины рек неширокие, глубоко врезаемые, береговые склоны изрезаны оврагами и балками.

Область расположена в основном в зоне северной лесостепи, лишь крайний северозапад лежит в зоне широколиственных лесов. Облесенность территории в северных и северно-западных районах более 25%, на юге она уменьшается до 5%. Климат области умеренно - континентальный со среднегодовыми температурами +3,8...+4,5 градусов. Годовое количество осадков составляет 555-665 мм, при этом за вегетационный период их выпадает 65 - 435 мм. Почвенный покров области представлен в основном черноземными, серыми лесными почвами, занимающими соответственно 37,9% и 30,4% площади сельскохозяйственных угодий. Большинство почв по механическому составу - тяжелые суглинки (38,5%). В число административно-территориальных единиц входят: 103 муниципальных образования, из них 19 муниципальных районов, 7 городских округов, 23 городских и 54 сельских поселений. Количество населенных пунктов в Тульской области составляет 3480 единиц, из них 44 городских и 3436 сельских населенных пунктов.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2020 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,9 тыс. га, пашни 1556,2 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 68 тыс. га, пастбищ 296,1 тыс. га.

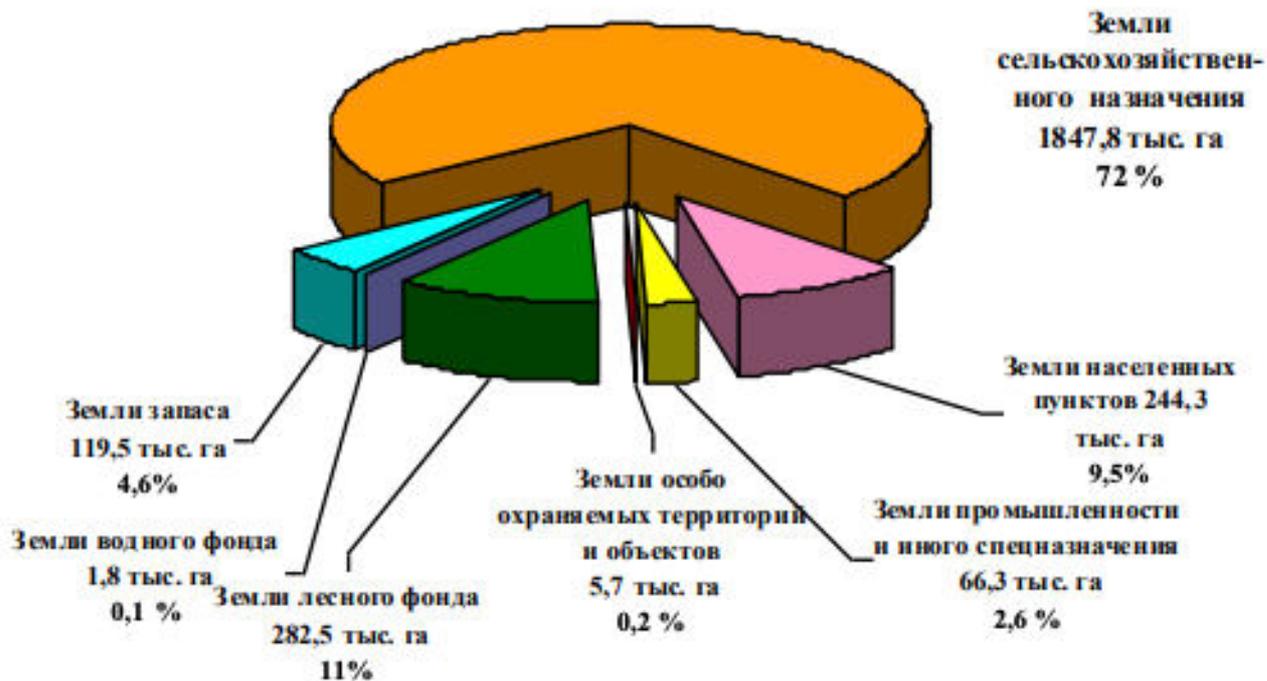
Анализ сводных данных в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,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

Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 72 %, на земли населенных пунктов приходится 9,5%, промышленности и иного специального назначения – 2,6 %, земли особо охраняемых территорий и объектов – 0,2 %, лесного фонда – 11 %, водного фонда – 0,1%, запаса – 4,6%.

⁶ Источник: Доклад «О состоянии и использовании земель в Тульской области в 2019 году», подготовлен Управлением Росреестра по Тульской области (https://rosreestr.gov.ru/upload/to/tulskaya-oblast/statistika-i-analitika/doklady/Региональный%20Доклад%202019_Тульская%20область.pdf)

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

Диаграмма 1. Распределение земельного фонда области по категориям земель



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

В связи с отсутствием нормативно-правового акта о передаче органам местного самоуправления Тульской области полномочий по переводу земель из одной категории в другую, в развитие статьи 15 Федерального закона от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ, основанием для принятия решения о переводе земель в отчетном году являлись распоряжения правительства Тульской области. К необходимости перевода земель из одной категории в другую привели такие мероприятия, как предоставление земельных участков из земель государственной собственности, изъятие земельных участков для государственных нужд, включение земельных участков в границы населенных пунктов и исключение земельных участков из границ земельных участков. Особое место в процессе перевода земель и земельных участков из одной категории в другую занимает вопрос приведения состава земель определенной категории в соответствие с действующим законодательством, так как в Российской Федерации состав земель и порядок государственного учета земель в разные периоды времени законодательно изменялись соответственно потребностям государственного управления.

В связи с этим следует учитывать, что официальные статистические сведения о наличии и распределении земель отражают фактическое правовое положение земель, сложившееся в том числе в периоды ранее действовавшего законодательства. С целью реализации норм действующего законодательства в отношении части земель необходимы действия компетентных органов власти, заключающиеся в издании соответствующих актов (об установлении

категории земель или переводе земель из одной категории в другую, прекращении действия права на землю) и в отдельных случаях в инициативах, связанных с формированием и кадастровым учетом земельных участков. В частности, такие действия необходимы в отношении земель, покрытых лесом и водой, не отнесенных к категориям земель лесного и водного фонда. В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

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

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

По состоянию на 01.01.2020 площадь земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, в целом по Тульской области составила 244,3 тыс. га, в том числе городских населенных пунктов – 70,3 тыс. га, сельских населенных пунктов – 174 тыс.га. За истекший год площадь земель данной категории увеличилась на 3,9 тыс. га за счет увеличения площади городских и сельских населенных пунктов путем включения в их границы (в основном) земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, земель запаса, а также в результате «лесной амнистии».

К городским населенным пунктам отнесены по данным отчета города и поселки. На 01.01.2020 их общая площадь увеличилась на 0,4 тыс. га и составила 70,3 тыс. га. увеличение произошло в Алексинском, Кимовском, Ленинском районах и Щекинском районе, а также городе Алексин и городе Новомосковск.

К сельским населенным пунктам отнесены села и деревни, иные населенные пункты сельского типа, их площадь в отчетном году увеличилась на 3,5 тыс. га практически во всех районах Тульской области, за исключением Белевского, Богородицкого, Воловского, Куркинского, Ленинского, Новомосковского, Плавского, Тепло-Огаревского и Чернского районов, и на 01.01.2020 составляет 174 тыс. га.

В состав земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья. Преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых в пределах городов, поселков и сельских населенных пунктов составляет 161,1 тыс. га (65,9% общей площади земель, включенных в данную категорию). Из несельскохозяйственных угодий значительные площади в структуре земель населенных пунктов заняты застройкой – 19,2 тыс. га в 2019 году произошло увеличение земель застройки в населенных пунктах на 0,2 тыс. га (7,9 %) дороги, улицы и площади занимают 40,9 тыс. га, их площадь в 2019 году увеличилась на 0,5 тыс. га (16,8%).

Таблица 10. Распределение земель населенных пунктов по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	161,1	65,9
2	Лесные площади	7,6	3,1
3	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	4,7	1,9
4	Земли под водой	6,2	2,5
5	Земли застройки	19,2	7,9
6	Земли под дорогами	40,9	16,8
7	Другие земли	4,6	1,9
	ИТОГО	244,3	100,0

Федеральным законом от 18.12.2006 г. № 232-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, в соответствии с которыми земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов, признаются землями населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам (статья 83 ЗК РФ).

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 01.01.2020 в собственности граждан и юридических лиц находилось 1493,6 тыс. га, что составило 58,2 % земельного фонда области. Доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 41,8 %, или 1074,3 тыс. га

Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан и их объединений приходилось – 68,7 % (1026 тыс. га), на долю юридических лиц – 31,3 % (467,6 тыс. га). Земельные доли граждан в земельном фонде области составили 22,8 % (585,2 тыс. га) или 39,1 % земель, находящихся в частной собственности в целом по области

В структуре собственности на землю в 2019 году произошли следующие изменения: наблюдалось сокращение площади земель, находившихся в собственности граждан (на 20 тыс. га), и увеличение собственности юридических лиц (на 25 тыс. га), а также уменьшение в целом государственной и муниципальной собственности (на 5 тыс. га).

В течение года наблюдалась смена собственника доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (земельной доли) в пользу юридического лица или государства, которая стала возможной после вступления в силу Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В целом по Тульской области 395,6 тыс. га земель находится в собственности сельскохозяйственных организаций. По данным официальной статистической отчетности за 2019 год сельскохозяйственными организациями приобретено право собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения площадью 21,4 тыс. га

В 2019 году по-прежнему не нашли своего разрешения ряд проблем, возникших на начальном этапе земельной реформы в условиях массовой приватизации земель. К одному из проблемных вопросов можно отнести осуществление регистрации организационно-правовой формы хозяйствующего субъекта по отношению участников к имуществу, исключая землю. И в настоящее время часто процесс ликвидации, реорганизации организаций не завершается принятием решения о прекращении или изменении права хозяйствующего субъекта на землю и оформлением в установленном порядке соответствующих документов, подтверждающих вновь возникшие права на землю. Дальнейшая судьба земельного участка (или земель) часто не определена, в том числе путем принятия соответствующего государственного акта о переводе его в установленном порядке в другую категорию земель или о зачислении земельного участка (или земель) в фонд перераспределения земель.

В 2019 году в структуре собственности на землю также произошли значительные изменения, связанные с регистрацией права собственности на земельные участки Российской Федерации, а также Тульской области и муниципальных образований.

3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

По мнению аналитиков и в соответствии с действующим законодательством на земельном рынке Тулы и области можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения.
- Земли населенных пунктов.
- Земли промышленности и иного назначения.

- Земли особо охраняемых территорий.
- Земли лесного фонда.
- Земли водного фонда.
- Земли запаса.

2.Целевое назначение земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство.
- Под коттеджное строительство.
- Под загородные дома и резиденции.
- Под садово-огородническое хозяйств.
- Под фермерское хозяйство.
- Под административно-производственные цели.
- Прочее.

3. Вид права пользования земельным участком.

Права на землю в Тульской области оформляются в основном, либо путем аренды с максимальным сроком на 49 лет, либо путем продажи в собственность. Земельные участки, находящиеся в данный момент в «бессрочном пользовании», должны быть до конца 2010 года переоформлены в собственность или арендованы. Множество площадок, предлагаемых сейчас на рынке, находится на промежуточном этапе переоформления, что затрудняет оценку стоимости земли при выкупе ее в собственность.

Доля российских земель, находящихся в частной собственности, в настоящее время составляет 7,6%, что соответствует 129,6 млн. га, остальная часть земель – 92,4% - находятся в государственной или муниципальной собственности.

4.Престижность направления.

Девелоперы в первую очередь проявляют интерес к земельным участкам под строительство торгово-развлекательных центров в городах с численностью населения более 100 тыс. человек, близких к Москве, а также в населенных пунктах вне зависимости от места расположения, где успешно действует производство, обеспечивающее высокую покупательскую способность жителей. Высокие показатели по строительству торговых объектов отмечены в городах Тульской области – Новомосковск, Алексин, Ефремов, Заокск, Суворов.

5.Размер земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га.
- Средние участки 0.5 - 5 га.
- Большие участки 5 - 20 га.
- Крупные участки свыше 50 га.

6.Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

«Товаром» земельного рынка являются различные виды прав на земельные участки. Сами земельные участки обладают рядом специфических характеристик, которые придают им ряд уникальных свойств. Прежде всего, это ограниченность земельных ресурсов, практически неограниченный срок «службы» и преобладающие тенденции роста цен этого «товара».

Наличие этих свойств у земельных участков предопределило повышенный интерес к ним, в качестве объектов долгосрочных вложений финансовых средств.

Потенциально у Тульской области в общем и в г.Туле, в частности, имеются весьма благоприятные перспективы развития рынка недвижимости, и, в частности, земельного рынка.

Стоимость земельных участков, как правило, имеет тенденцию к росту особенно в городах и пригородных зонах при условии перспектив их экономического развития. Эти перспективы определяют существующий и ожидаемый уровень активности со стороны инвесторов. Для депрессивных регионов характерна низкая, но постоянная цена на земельные участки с тенденцией к ее дальнейшему незначительному снижению.

Остается наметившаяся ранее проблема сокращения земель сельскохозяйственного назначения за счет перевода их в несельскохозяйственные угодья. При этом репрофилированию земли власти противодействовать не планируют. Действует система квотирования.

Наблюдения за изменением цен на земельные участки дают основание сделать следующие предложения:

- максимальные цены на рынке характерны для земельных участков, которые фактически находятся в собственности участников рынка;
- представители рынка заинтересованы в постоянном приумножении своего капитала, поэтому они делают все возможное для обеспечения этого процесса;
- наиболее дорогие объекты имеют устойчивую тенденцию дальнейшего роста цен;
- при положительных тенденциях в национальной экономике, места расположения подобных объектов недвижимости, как правило, растут по площади и периодически возникают новые кластеры роста цен.

Стоимость земельного участка в Тульской области зависит от направления и близости участка к г. Туле и к федеральной автомагистрали.

Основная тенденция на рынке – рост спроса на земельные участки производственного назначения. Это связано как с ростом торговых сетей, требующих для обслуживания больших складских и производственных площадей, так и с нехваткой площадок под промзастройку в пределах города Тулы.

Росту интереса к землям промышленности способствует появлением интереса со стороны инвесторов к строительству производственно-складских комплексов – индустриальных парков. Сегодня к девелоперам часто обращаются отечественные и западные компании, которым необходимо организовать свое производство недалеко от склада. Часть складских помещений, которые девелоперы готовы им предложить, по причинам масштабности проектов их не устраивает. Поэтому девелоперы и создают индустриальные парки, которые включают в себя складские помещения и производственные комплексы. Между тем эту тенденцию нельзя назвать все охватывающей, пока это единичные проекты, и более востребованными сегодня остаются складские комплексы «в чистом виде».

В Тульской области существует большое количество земель под строительство коммерческой недвижимости, но ввиду недостаточной прозрачности вопроса о праве собственности и других юридических тонкостей, случаев незаконной приватизации земель, отсутствия коммуникаций и т. д. большое количество этих участков не приспособлены к застройке. Для преодоления этих трудностей необходима поддержка местных органов власти.

Анализ рынка земли в Тульской области, произведенный по данным за 2021 г., представленным в виде предложений по продаже земельных участков, предназначенных для коммерческой застройки, опубликованным на специализированных WEB-сайтах: www.moyareklama.ru, www.irr.ru, www.twinservice.ru, а также на основе консультаций со специалистами крупнейших тульских агентств недвижимости «Ваш дом», «Твинсервис», «Красные ворота» и др. без учета единичных нетипичных (максимальных и минимальных) коммерческих предложений позволил сделать следующие выводы о ценах на земельные участки, предназначенные для коммерческой застройки, по указанным выше территориальным районам г. Тулы:

1. Цены на окраинах города в зависимости от наличия коммуникаций, удобства подъезда, подготовленности участка к застройке колеблются в пределах 50 – 200 тыс. рублей за сотку, при средней цене 150 000 тыс. руб. за сотку. В отдельных случаях встречаются значительно более дешевые предложения, отличающиеся отсутствием или сложностью подведения коммуникаций, проблемами с подготовкой участка к строительству, получением технических условий и т.п.

2. Цены на участки, находящиеся на среднем удалении от центра города в зависимости от наличия коммуникаций, удобства подъезда, подготовленности участка к застройке колеблются в пределах 100 – 500 тыс. рублей за сотку, при средней цене 250 тыс. руб. за сотку.

3. Цены в центре города в зависимости от наличия коммуникаций, удобства подъезда, подготовленности участка к застройке колеблются в пределах 600 – 1 000 тыс. рублей за сотку, при средней цене 800 000 тыс. руб. за сотку. В отдельных случаях встречаются значительно более дорогие предложения, отличающиеся высокой коммерческой привлекательностью месторасположения участков, наличием готовых инвестиционных проектов под застройку и иными благоприятными факторами.

4. Стоимость 1 сотки земли в Тульской области сильно варьируется. Как правило, цена зависит от назначения земли. Так сотка земли для жилищного строительства стоит от 5 000 до 200 000 руб. В данном случае на стоимость влияет экология местонахождения, близость к курортным зонам, удобство подъезда.
5. Земля в Тульской области, предназначенная под коммерческую застройку, продается по цене от 7 000 руб. до 3 000 000 руб. за сотку. Как правило, высокая стоимость некоторых предложений связана с коммерчески привлекательным расположением вдоль дорог и трасс.
6. Достаточно широко на рынке Тульской области представлены земли сельскохозяйственного назначения. Их стоимость колеблется от 300 до 30 000 руб. за сотку. Встречаются и значительно более дешевые предложения, находящиеся в районах с неблагоприятной экологической обстановкой или сложностью подведения коммуникаций.

3.6. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Оцениваемый объект относится к нежилой недвижимости. В настоящее время не используется. Место расположения объекта относительно благоприятно для производственной деятельности (промышленный район города, близость к основным транспортным магистралям). Цены на объекты нежилой недвижимости формируются под влиянием таких факторов как:

- место расположения объекта (удаленность от потоков потенциальных посетителей, удобство подъезда, наличие парковки).
- состояние объекта (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное. Чем лучше объект, тем он дороже).
- вид отделки (без отделки, простая отделка, улучшенная или евроотделка).
- размер объекта (чем больше объект, тем он дороже, хотя удельная стоимость объекта может иметь другую зависимость: чем меньше объект, тем стоимость одного квадратного метра общей площади выше).
- этаж расположения (для коммерческих объектов расположение на первом этаже предпочтительнее)
- конструктивное исполнение (не всегда, особенно, если предполагается будущий снос).
- доступные коммуникации (не всегда).

Условия большинства сделок с недвижимостью носят конфиденциальный характер – т.е. реально уплаченная цена за объект для третьих лиц не раскрывается. Появляющаяся в прессе информация о ценах сделок относится, прежде всего, к муниципальной, областной или государственной собственности. Из открытой информации невозможно установить типичную величину скидок к первоначально заявленной цене, на которую обычно соглашается продавец. Ее можно понять, сопоставляя цены ставших известными эксперту сделок с ценами предложения в аналогичных местах.

В сегменте коммерческой недвижимости:

- Типичные продавцы – муниципальные образования, частные предприятия и предприниматели.
- Типичные покупатели – спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, небольшими коммерческими фирмами и предпринимателями.
- Маркетинговый срок продажи – срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Опрос риелторов, а также анализ сроков экспозиции объявлений о продаже на сайтах или в листингах позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных помещений составляет от 1-го до 6-ти месяцев.

При анализе рынка оценщик, прежде всего, пытался выявить цены сделок и в последнюю очередь цены предложений. Это обусловлено тем, что достоверно не известно, на какую

скидку к первоначально заявленной в предложении цене договорятся реальные покупатель и продавец.

Исследование цен сделок позволяет сделать вывод о том, что общепринятой единицей сравнения (единицей, с применением которой заинтересованное лицо может получить представление о стоимости объекта в целом или совокупности объектов) является стоимость единицы общей площади.

Таблица 11. Предложение к продаже объектов недвижимости административного назначения в городе Туле в 2022 г.

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м	Источник информации
Тульская область, Тула, Октябрьская ул., 8	7 035,0	550 000 000	78 180	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_7035_m_2104676779
Тульская область, г.Тула, посёлок Мяново, ул. Маршала Жукова, 7	2 250,0	35 000 000	15 556	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_ploschadyu_2500_kv.m_1089718512
Тульская область, Тула, Епифанская ул., 56	548,1	14 300 000	26 090	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_548.1_m_2260634845
Тульская область, Тула, пр. Некрасова, 3	2 800,0	70 000 000	25 000	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2800_m_2161693470
Тульская область, г.Тула, ул. Макаренко, 19	1 133,0	21 500 000	18 976	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_sklad_pomeschenie_zdanie_svobodnogo_naznachen_959430247
Тульская область, г.Тула, 5-я Криволученская ул., 11	308,9	7 500 000	24 280	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_308.9_m_2378391755
Тульская область, Тула, Новомосковское ш., 2	1 668,0	37 000 000	22 182	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_915309549
Тульская область, Тула, Рязанская ул., 44А/2	6 300,0	65 000 000	10 317	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_746970834
Тульская область, Тула, ул. Макаренко, 1	970,0	30 000 000	30 927	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_970_m_2355167106

Таким образом, диапазон цен предложенных к продаже помещений административного назначения в Тульской области в 2022 г. составил от 10 317 до 78 180 рублей за кв.м.

Таблица 12. Предложение к продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в городе Туле в 2022 г.

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м	Источник информации
Тульская область, Тула, Одоевское ш.,	1 500,0	50 000 000	33 333	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zda

Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м	Источник информации
118				nie_1500_m_2364450293
Тульская область, Тула, посёлок Мясново, Ханинский пр., 12	4 070	135 790 000	33 363	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_ofisy_4070_m_1149853793
Тульская область, Тула, Варваровский пр., 10Н	10 000	12 000 000	1 200	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeschenie_2165497793
Тульская область, муниципальное образование г.Тула, д. Морозовка, Центральная ул., 1	580,0	5 200 000	8 966	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_580_m_2272602113
Тульская область, г.Тула, Алексинское ш., 34А	1 367,0	23 000 000	16 825	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1367_m_2227813432
Тульская область, Тула, Скуратовская ул., 89А	6 300	110 000 000	17 460	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6300_m_2035871379
Тульская область, Тула, ул. Володарского, 24	800,0	23 900 000	29 875	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_800_m_840166562
Тульская область, муниципальное образование Тула, пос. Молодёжный, ул. Мира, 20кв1	1 800,0	11 900 000	6 611	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/mira_ul_22_1800.00_kv.m_2046095253
Тульская область, г.Тула, Одоевское шоссе, 65	1 000,0	7 000 000	7 000	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337458456

Таким образом, диапазон цен предложенных к продаже помещений производственно-складского назначения в городе Туле в 2022 г. составил от 1 200 до 33 363 рублей за кв.м.

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

Согласно Федеральному стандарту №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) "в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов". 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 объектов капитального строительства, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020; «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020; «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018; «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018, являются:

- условия финансирования;
- условия сделки;
- местоположение и окружение;
- площадь;
- тип объекта;
- материал стен;
- наличие отопления;
- тип площади
- этаж расположения/этажность строения;
- физическое состояние строения;
- тип отделки;
- функциональное назначение;
- величина недозагрузки при сдаче в аренду;
- величина операционных расходов;
- прибыль предпринимателя;
- текущая доходность.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки.

Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

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

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Физические характеристики (площадь, этаж расположения/этажность, тип объекта, физическое состояние). Физические характеристики – одни из самых очевидных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта капитального строительства.

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

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

Проведенное исследование рынка коммерческой недвижимости позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 13. Ценообразующие факторы объектов производственно-складского назначения

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев	

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	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	6,6%-20,5%	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Местоположение в пределах города		Анализ рынка
Наличие ж/д ветки	коэффициент 1,09-1,21	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Доступ к объекту	коэффициент 0,82-0,93	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Наличие ограждения	коэффициент 1,03-1,11	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Функциональное назначение	коэффициент 0,64-1,56	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Площадь	коэффициент 0,55-1,82	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Наличие отопления	коэффициент 0,75-1,34	«Справочник оценщика недвижимости - 2020.

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
		Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Тип объекта	коэффициент 0,85-0,95	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Материал стен	коэффициент 0,55-1,82	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Этаж расположения	коэффициент 0,82-1,22	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Класс качества	коэффициент 0,61-1,63	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Физическое состояние здания	коэффициент 0,57—1,75	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Тип отделки	2 944 руб. – 14 678 руб.	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Вакантность		Анализ рынка

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
площадей		
Ставка капитализации		Анализ рынка
Местоположение в пределах города	коэффициент 0,77-1,30	«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020
Расположение относительно крупных автомагистралей	коэффициент 1,13-1,36	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Наличие свободного подъезда к участку	коэффициент 1,11-1,32	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Наличие ж/д ветки	коэффициент 1,09-1,24	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Асфальтирование участка	коэффициент 0,82-0,93	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Передаваемые имущественные права	коэффициент 0,66-1,93	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Площадь	коэффициент 0,65-1,55	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Инженерно-геологические условия	коэффициент 1,12-1,41	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Наличие коммуникаций	-32% - 47%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018
Скидка на торг	8,9% - 29,0%	«Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2018

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 (риэлтерские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

Вывод: Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, расположение относительно красной линии, расположение относительно остановки общественного транспорта, доступ к объекту, тип парковки, площадь строения, площадь земельного участка, материал стен, этаж расположения, наличие отдельного входа, физическое состояние, состояние отделки, функциональное назначение.

3.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объектов 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 Объектов обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения, 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 ОПРАВДАНОСТЬ - 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.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Объект оценки относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование Объекта оценки в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемого объекта в качестве производственных или складских помещений:

- 1) Оцениваемый объект представляет собой нежилые помещения;
- 2) Расположение объекта в промышленном районе города;
- 3) Изначальная планировка здания как производственно-складского назначения;

ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве офисных помещений:

- 1) Расположение объекта в промышленном районе города;
- 2) Изначальная планировка здания как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемого объекта в состояние пригодное для использования в качестве офисных помещений.

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под торговые помещения:

- 1) Расположение объекта в промышленном районе города;
- 2) Изначальная планировка здания как производственно-складского назначения;
- 3) Невозможность проведения серьезных ремонтных работ для приведения оцениваемого

объекта в состоянии пригодное для использования в качестве торговых помещений.

Таблица 14. Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственное и складское назначения	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	1	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещений производственно-складского назначения.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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.

В соответствии с п.11 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок акций аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости региона и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты. В частности:

- участники рынка;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу, разница между ценой продажи и ценой покупки, динамика изменения цен);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);

- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об объектах-аналогах.

В соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости» (ФСО №7), оценщик принял решение использовать сравнительный подход к оценке.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с п.23а ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объект оценки представляет собой комплекс зданий производственно-складского назначения основной функцией которого является генерация дохода, что является прямым основанием для применения доходного подхода. Применение доходного подхода для оценки объекта оценки обосновано.

В соответствии с п.23в ФСО №7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Объект оценки не требует значительных вложений в ремонт или реконструкцию, что является основанием для применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода.

Таким образом, доходный подход использован для проведения оценки Объекта оценки. В рамках доходного подхода применен метод прямой капитализации.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с п.24а ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает текущую ситуацию на рынке недвижимости.

Поскольку на рынке имеется достаточное предложение к продаже и аренде объектов, аналогичных оцениваемому, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

4.2.1. Теоретические основы определения стоимости земельного участка

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.
- В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
- Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
- Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.
- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
- Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.
- Существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на землю, требующими оценки, являются:

Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от арендаторов земельным участком.

Право аренды – срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих права – владение, пользование, распоряжение. Владелец земельного участка может обладать первыми двумя правомочиями, однако, без правомочия распоряжения он не будет являться

собственником. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненно наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты.

Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом его полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

В случае, если арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и (или) вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, то есть вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в возможности их обмена на другую вещь, и поэтому может быть оценена рыночной или ликвидационной стоимостью.

В случае, если арендатор не вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в их вкладе в стоимость объекта недвижимости, имущественного комплекса, предприятия и поэтому может быть оценена потребительской стоимостью.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнительных продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Основным приемом оценки земельных участков является **метод сравнительных продаж**. Этот метод использует цены продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по существенным характеристикам как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую земельный участок был продан, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменились, то аналогичный по своим характеристикам земельный участок может быть оценен на том же уровне. Метод основан на принципе замещения, рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Методы распределения и выделения используются для оценки застроенных участков.

При определении рыночной стоимости земельного участка **методом остатка для земли** оценщики используют вместо общей стоимости застроенного участка доходность объекта недвижимости. Поэтому применение данного метода возможно, когда известна стоимость сооружения на участке, доходность, приносимая объектом, и срок эксплуатации сооружения. Метод применим для оценки участков с новыми объектами, приносящими доход. Остаточный доход для земли — это сумма, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу сооружения, которая затем капитализируется для оценки стоимости земельного участка.

Современная практика оценки недвижимости применяет также **метод капитализации дохода**. Метод капитализации дохода подразумевает оценку дохода (земельной ренты), который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в цену участка на момент оценки. Предполагается, что потенциальный владелец земельного участка рассчитывает на получение потока доходов от его эксплуатации, при этом обязательно учитываются альтернативные варианты вложения капитала.

В основе метода лежит простое соотношение: стоимость земельного участка равна отношению дохода, полученного от его эксплуатации, к ставке капитализации:

$$V = I / R$$

где **V** — стоимость земельного участка; **I** — доход от эксплуатации земельного участка (арендная плата); **R** — ставка капитализации.

В данном отчете для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход не применялся, т.к. анализ рынка земельных участков в городе Туле показал, что рынок аренды земельных участков практически не развит и формируется в основном за счет передачи в аренду муниципальных и государственных земель по ставкам отличным от рыночных, что, в данном случае, делает невозможным расчет дохода, приходящегося на земельный участок.

4.2.2. Расчет стоимости земельных участков при использовании сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнительных продаж.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлтерских агентств и источников открытой информации.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 кв.м.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S * V_{\text{скадр}}, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка (кв.м);

$V_{\text{скадр}}$ – скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.



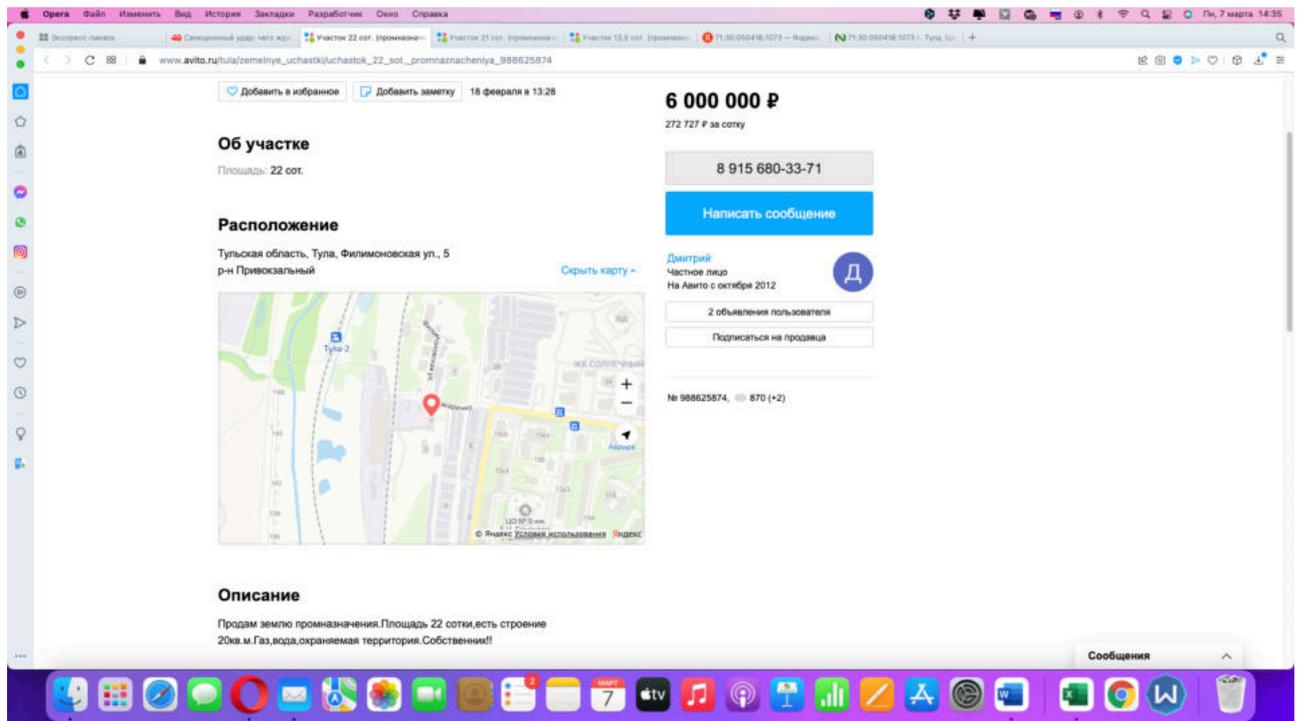
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемых участков, Оценщик провел анализ рынка земельных участков в городе Туле. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в феврале 2022 г. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в нижеследующей таблице.

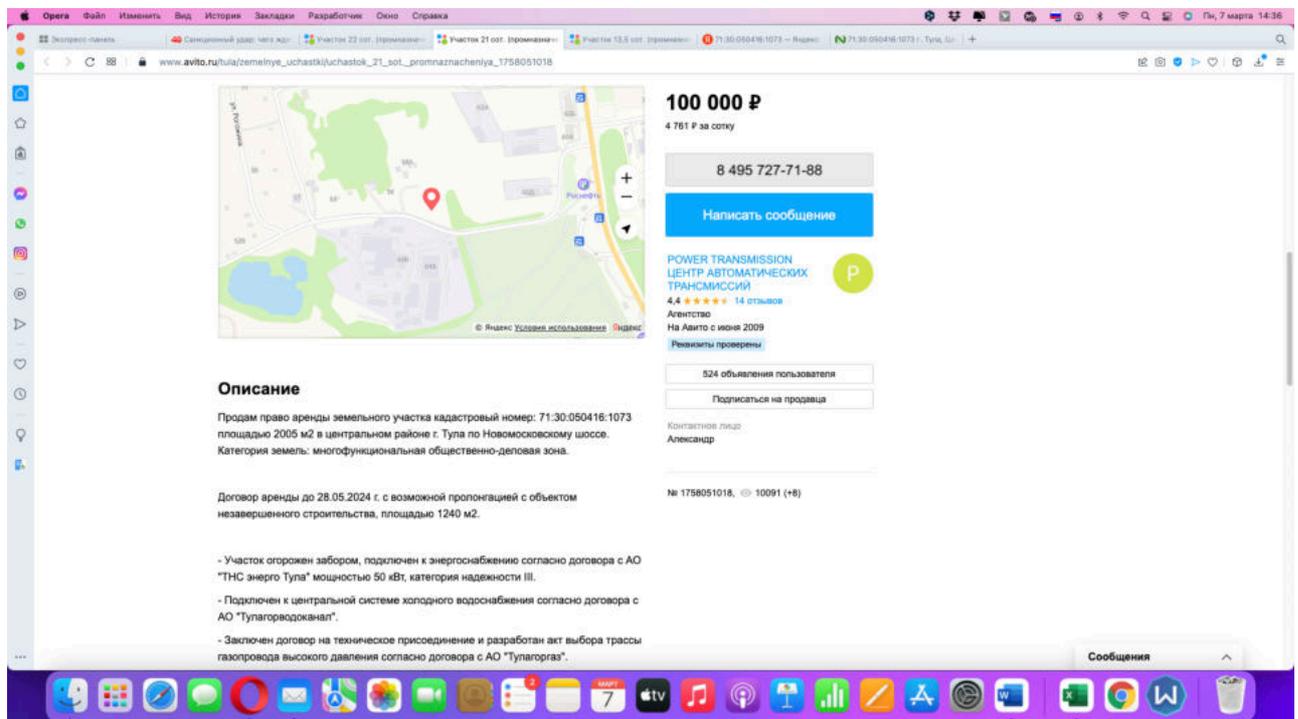
Таблица 15. Характеристика объектов сравнения

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, Тула, Филлимоновская ул., 5	г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе	Тульская область, г.Тула, 1-й Газовый проезд
Кадастровый номер	71:30:020201:293	-	71:30:050416:1073	-
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_988625874	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_21_sot._promnaznacheniya_1758051018	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._promnaznacheniya_2146278816
Площадь участка, кв.м	1 676,00	2 200,00	2 100,00	1 350,00
Цена предложения, руб.		6 000 000	2 100 000	2 790 000
Цена предложения, руб./кв.м		2 727	1 000	2 067
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Краткосрочное право аренды	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	административное здание	для размещения производственных объектов	объекты придорожного сервиса	для размещения магазина
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Ограничения		нет	нет	нет

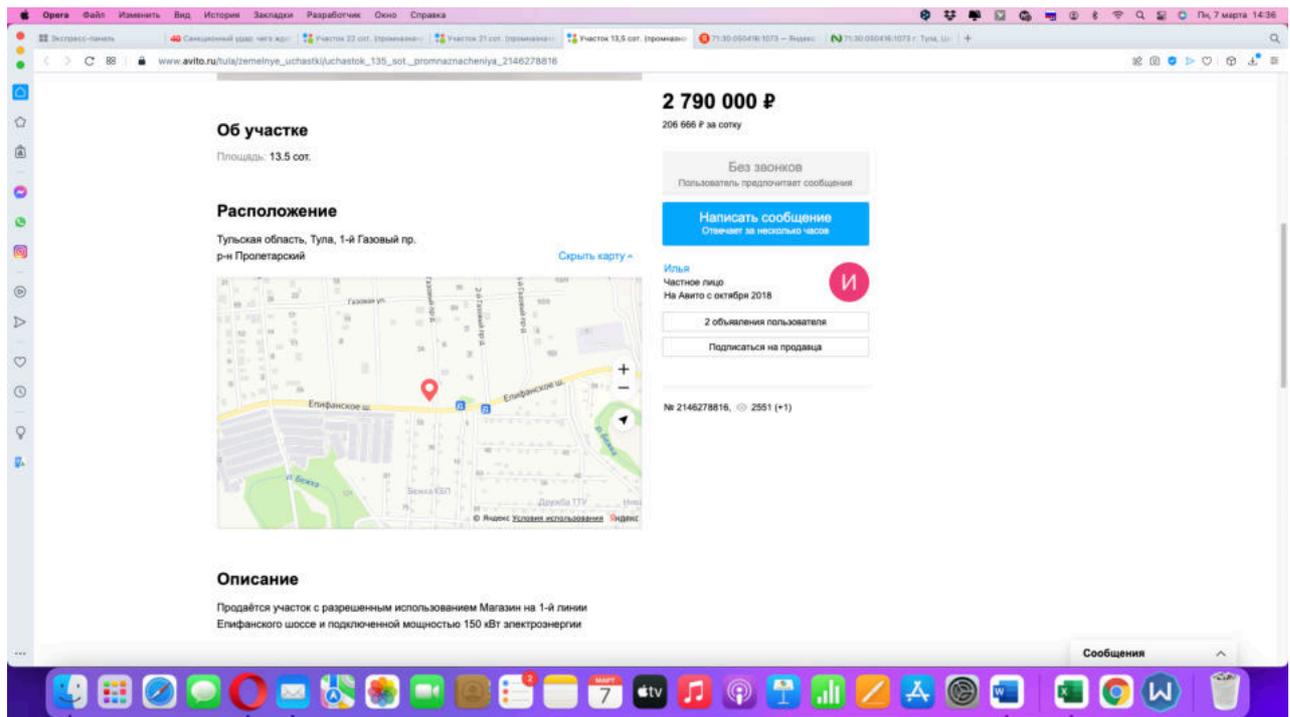
Изображение 9. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 10. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 11. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3



КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило 3 - 5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- наличие подъезда, парковки автотранспорта,
- площадь земельного участка и права на него,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Переданные имущественные права. Размер корректировки определен на основании данных

«Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.77, таб.14. Размер поправки на передаваемые имущественные представен в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Значения поправки на передаваемые имущественные права для земельных участков под индустриальную застройку

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Условия финансовых расчетов. Для оцениваемого объекта и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке земельных участков, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.279, таб.139. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Рекомендуемые значения скидки на торг на неактивном рынке

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
Земельные участки под торгово-офисную застройку	15,7%	14,8%	16,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Для цен продажи земельных участков применяется среднее значение скидки на торг в размере

18,0%.

Местоположение. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению оценщика, данный элемент сравнения существенно влияет на стоимость объекта оценки. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.81-83, в нижеследующей таблице представлена классификация типовых территориальных зон для определения корректировки на местоположение в пределах области.

Таблица 18. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Корректировки на расположение по типовым зонам в пределах области была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.83, таб.16. Размер поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 19. Матрица значений корректировки на расположение по типовым зонам в пределах области

Индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	1,96
	II	0,81	1,00	1,11	1,33	1,59
	III	0,73	0,90	1,00	1,20	1,43
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,20
	V	0,51	0,63	0,70	0,84	1,00

Поправка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка на площадь была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.101, таб.33. Размер поправки на площадь (фактор масштаба) представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 20. Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба) для земельных участков под индустриальную застройку по цене предложений

Площадь, га		аналог				
		< 1	1 – 2,5	2,5 – 5	5 – 10	≥ 10
объект оценки	< 1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1 – 2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5 – 5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5 – 10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	≥ 10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Поправка на категорию земель. В данном случае нет необходимости вводить данную поправку.

Поправка на разрешенное использование.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского и сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования;
- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы;
- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают;
- Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты;
- Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

С учетом всего вышеизложенного, Оценщик не применяет корректировку по данному фактору.

Поправка на наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Наличие коммуникаций, возможности их подключения, согласований на подключение у земельного участка при прочих равных условиях увеличивает стоимость участка по сравнению с участками, у которых коммуникаций и возможности подключения коммуникаций нет.

Среди основных коммуникаций выделяются электричество и газоснабжение. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все коммуникации».

При расчете стоимости земельного участка учитывается количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Корректировка на наличие коммуникаций была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.163, таб.59. Размер поправки на наличие коммуникаций представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 21. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов (земельные участки под индустриальную застройку)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17

Поправка определяется по среднему значению диапазона.

Данные о наличии коммуникаций на сопоставимых объектах получены, в частности, в результате телефонных переговоров с продавцами данных участков.

Поправка на ограничения. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

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

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

, где:

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

\bar{X} - средняя величина.

По методике Д. Сепетлиева рекомендуемым допустимым значением коэффициента вариации является 33%. При превышении этой величины числовой ряд признается неоднородным, а, следовательно, исходные данные об аналогах объекта оценки непригодными для формулирования выводов по результатам статистического анализа.

Расчеты по определению рыночной стоимости земельного участка приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, Тула, Филлимоновская ул., 5	г. Тула, Центральный район, по Новомосковскому шоссе	Тульская область, г.Тула, 1-й Газовый проезд
Кадастровый номер	71:30:020201:293	-	71:30:050416:1073	-
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_22_s_ot_promnaznacheniya_988625874	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_21_s_ot_promnaznacheniya_1758051018	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot_promnaznacheniya_2146278816
Площадь участка, кв.м	1 676,00	2 200,00	2 100,00	1 350,00
Цена предложения, руб.		6 000 000	2 100 000	2 790 000
Цена предложения, руб./кв.м		2 727	1 000	2 067
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Краткосрочное право аренды	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	33,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 727	1 330	2 067
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Поправка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Разрешенное использование земельного участка	административное здание	для размещения производственных объектов	объекты придорожного сервиса	для размещения магазина
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение
Корректировка на наличие коммуникаций		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 236	1 091	1 695
Количество корректировок		1	2	1
Удельный вес по количеству корректировок		0,38	0,25	0,38
Коэффициент вариации	27,96%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	1747			
Рыночная стоимость, руб.	2 927 972			



Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Рыночная стоимость (округленно), руб.	2 928 000			

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. 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.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м общей площади Объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;

- 3) Условия продажи (чистота сделки);
- 4) Время продажи;
- 5) Функциональное назначение объекта;
- 6) Местоположение;
- 7) Удобство подъездных путей;
- 8) Площадь объекта;
- 9) Наличие коммуникаций;
- 10) Техническое состояние и уровень отделки помещений.

4.3.1. Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости

В п. 22 б) ФСО №7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Во исполнение требований п.22 б) ФСО №7 в качестве аналогов Оценщиком использованы производственно-складские здания.

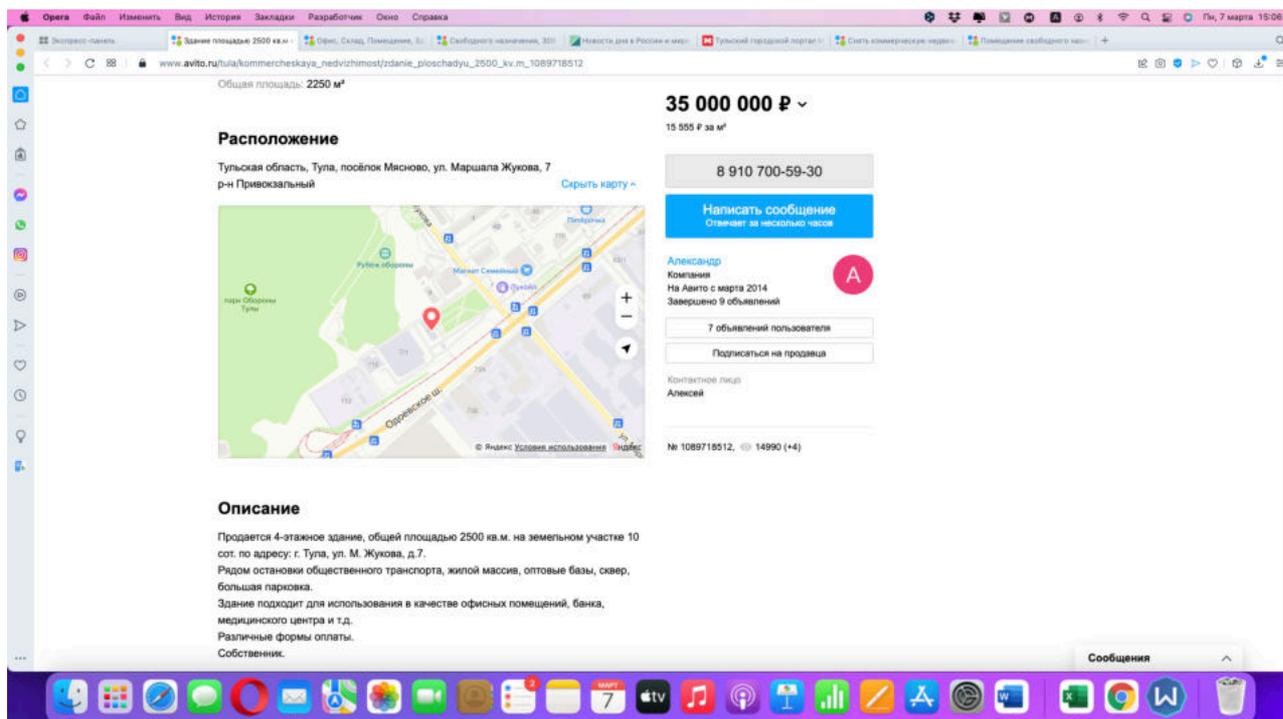
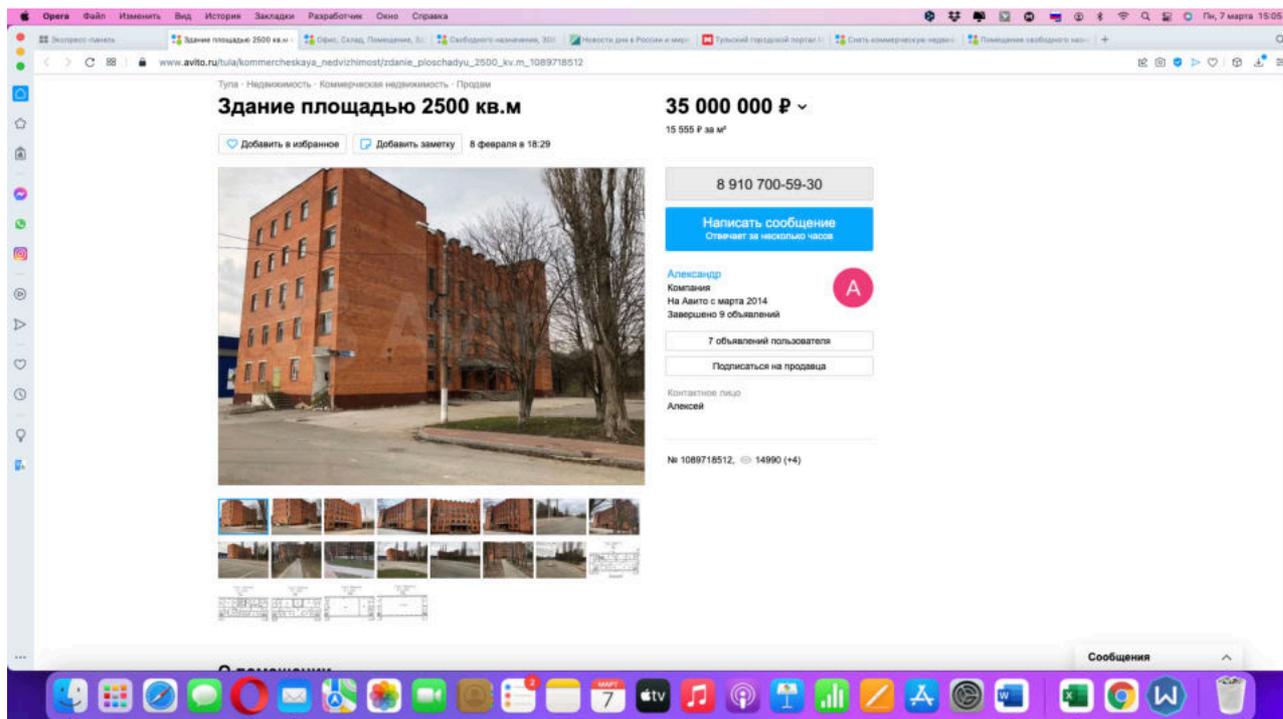
Характеристики сопоставимых объектов представлены нижеследующей таблице.

Таблица 23. Характеристики сопоставимых объектов для Объекта оценки (административные площади)

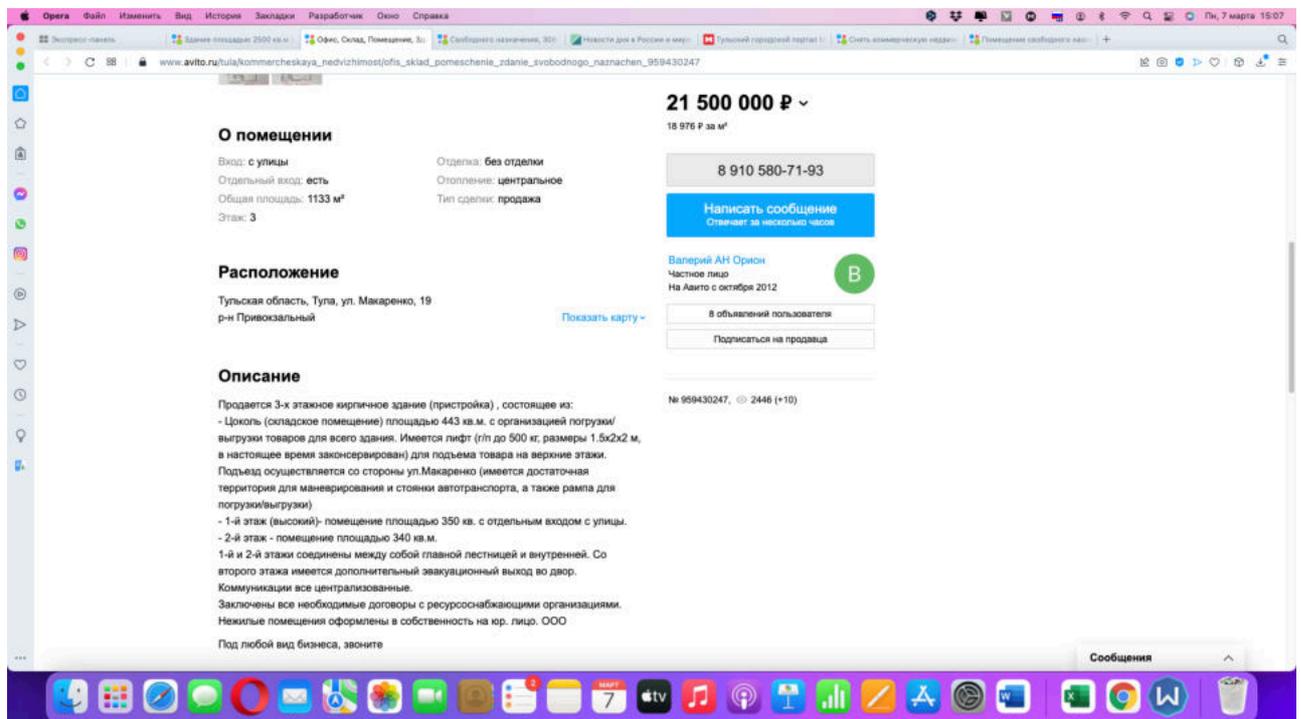
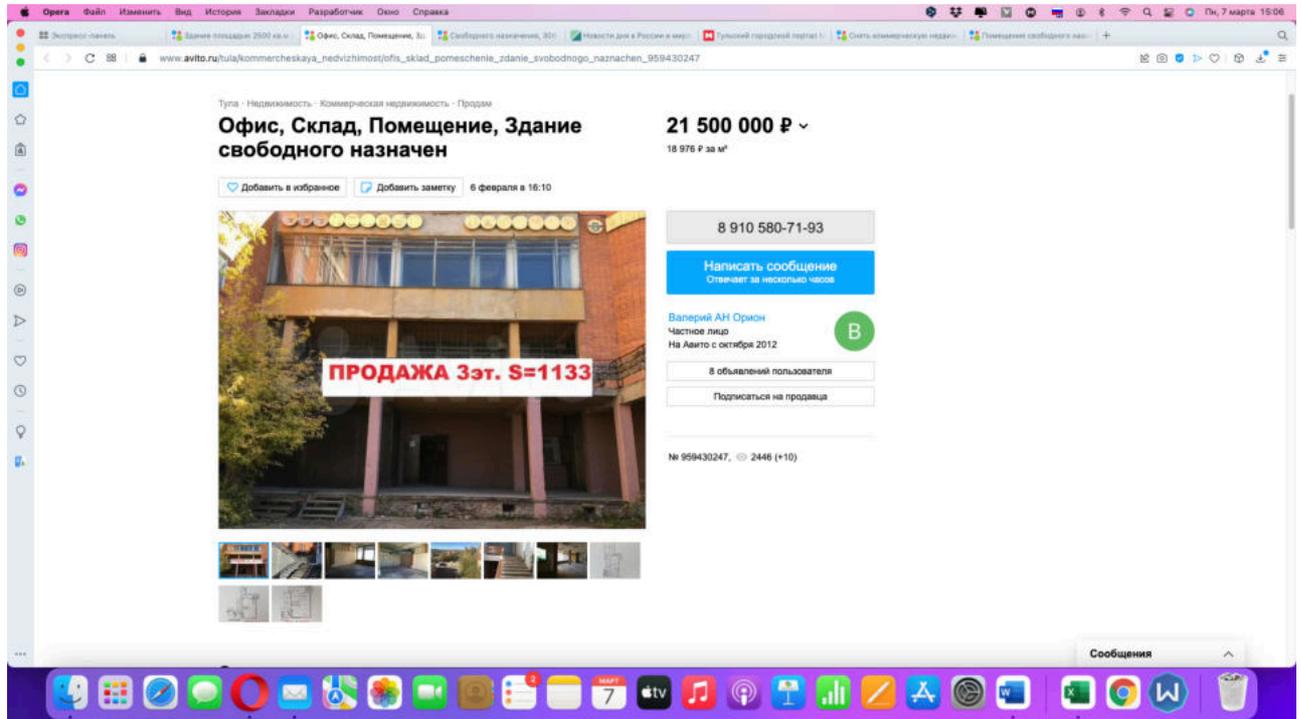
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, г.Тула, посёлок Мясново, ул. Маршала Жукова, 7	Тульская область, г.Тула, ул. Макаренко, 19	Тульская область, г.Тула, 5-я Криволученская ул., 11
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемое право на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Общая площадь кв.м	254,20	2 250,00	1 133,00	308,90
Стоимость, руб.		35 000 000р.	21 500 000р.	7 500 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		15 556р.	18 976р.	24 280р.
Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное
Удобство подъездных путей в баллах	4	4	4	4
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-4 этаж	1-2 этаж, цоколь	1-2 этаж
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_ploschady_u_2500_kv.m_1089718512	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_sklad_pomeshchenie_zdanie_svoobodnogo_naznachenie_n_959430247	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_308.9_m_2378391755

Изображение 12. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 13. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 14. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3

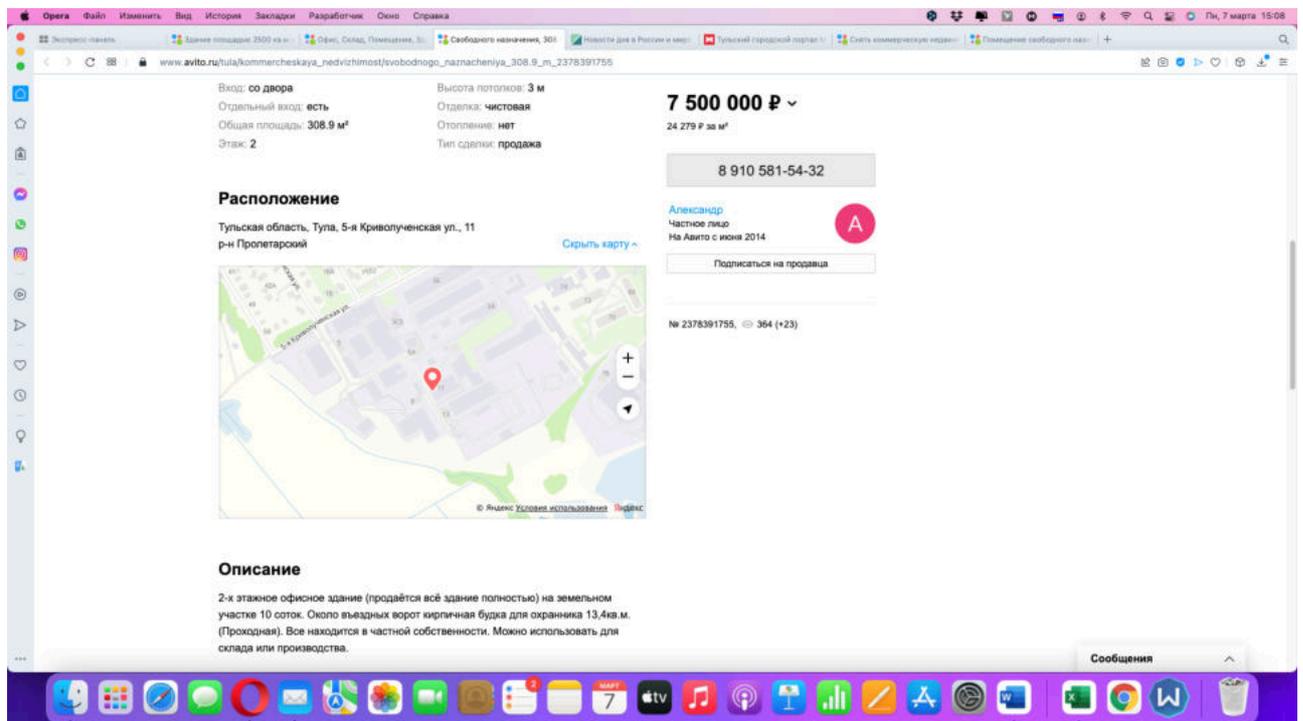
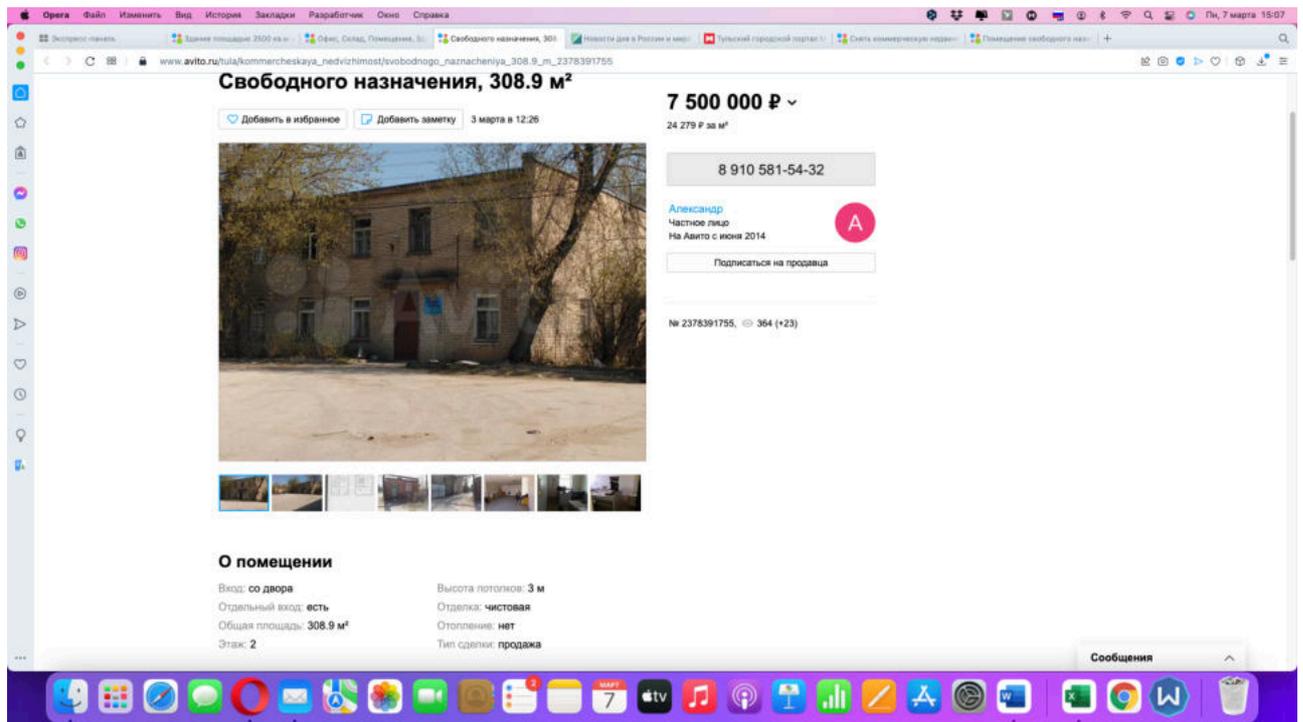
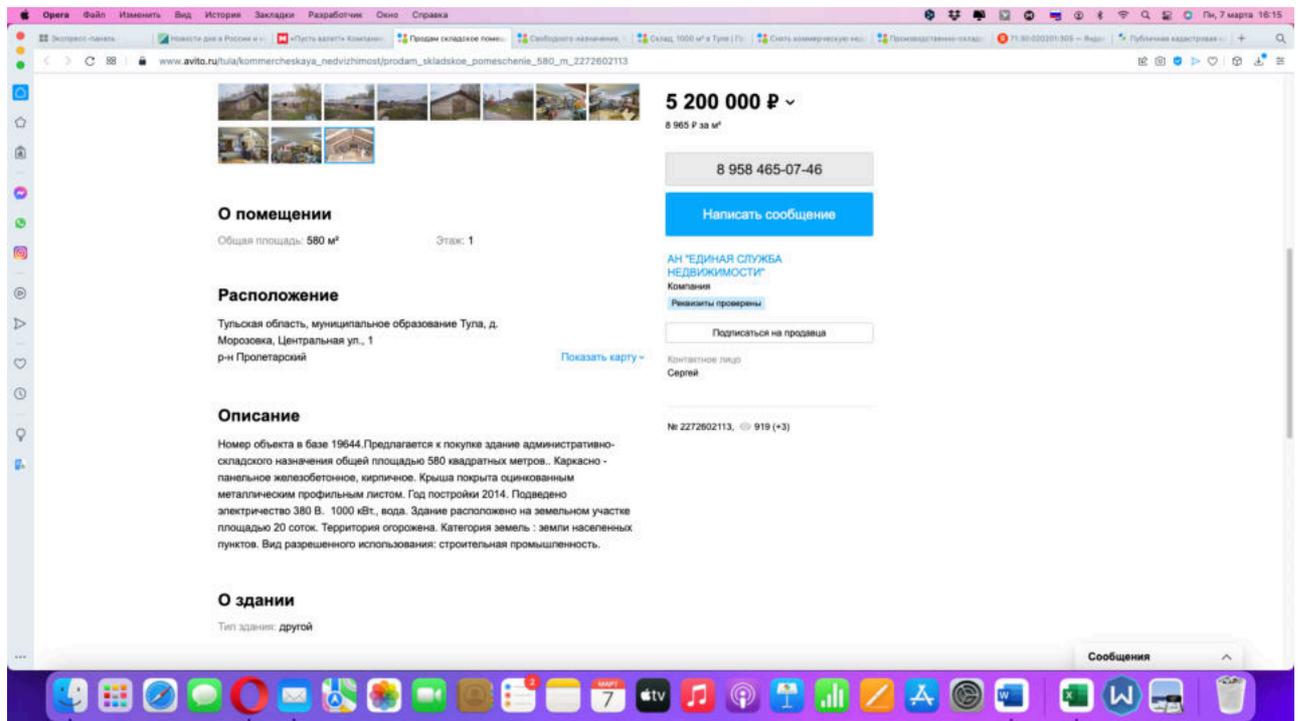
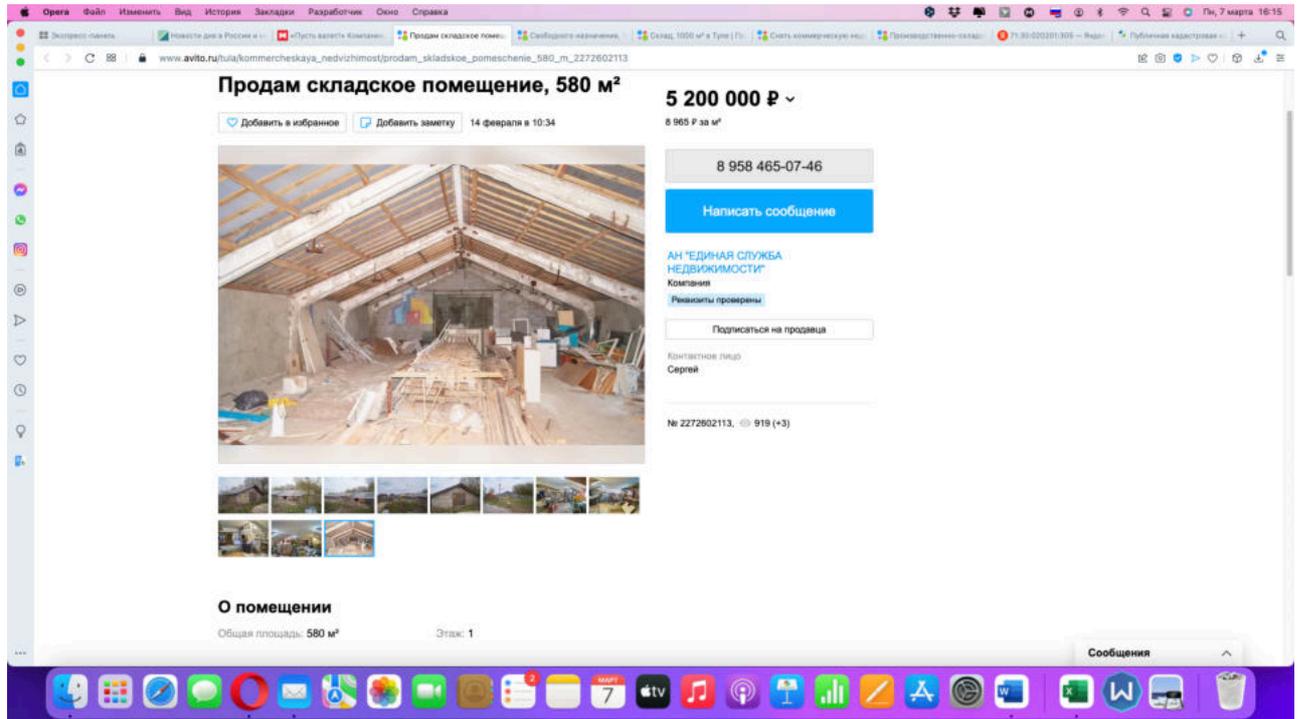


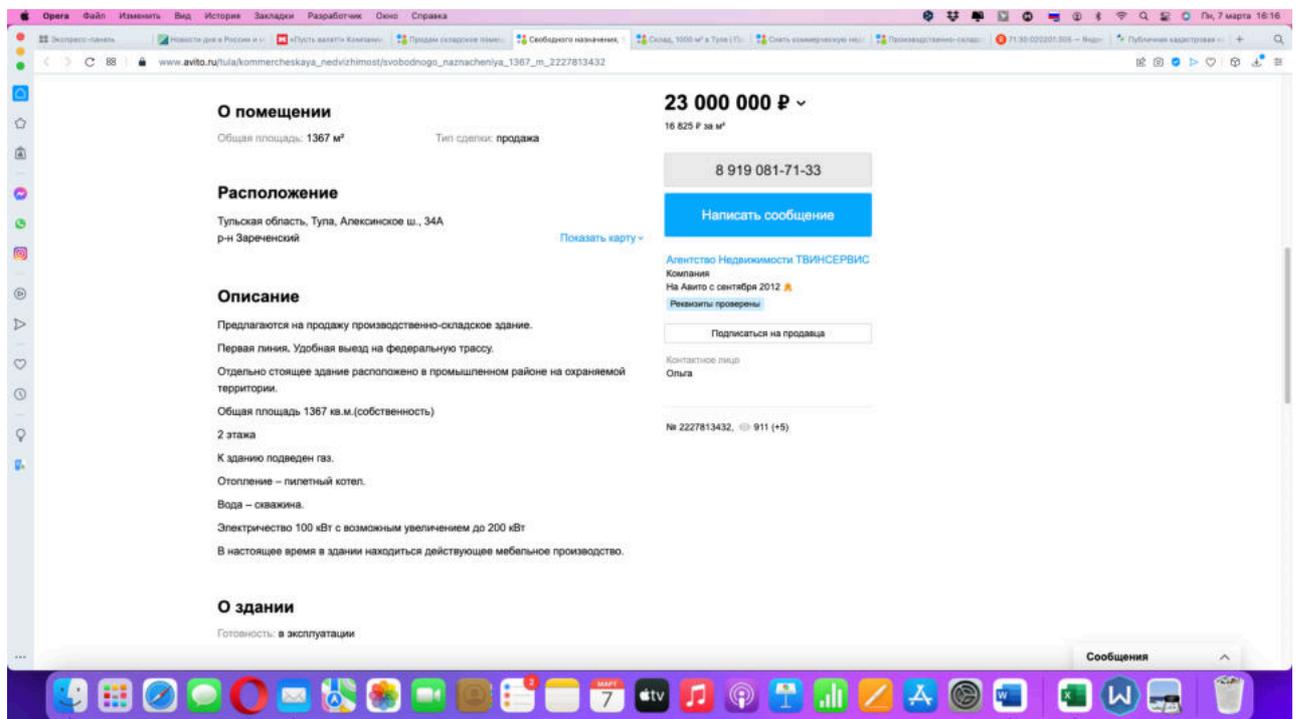
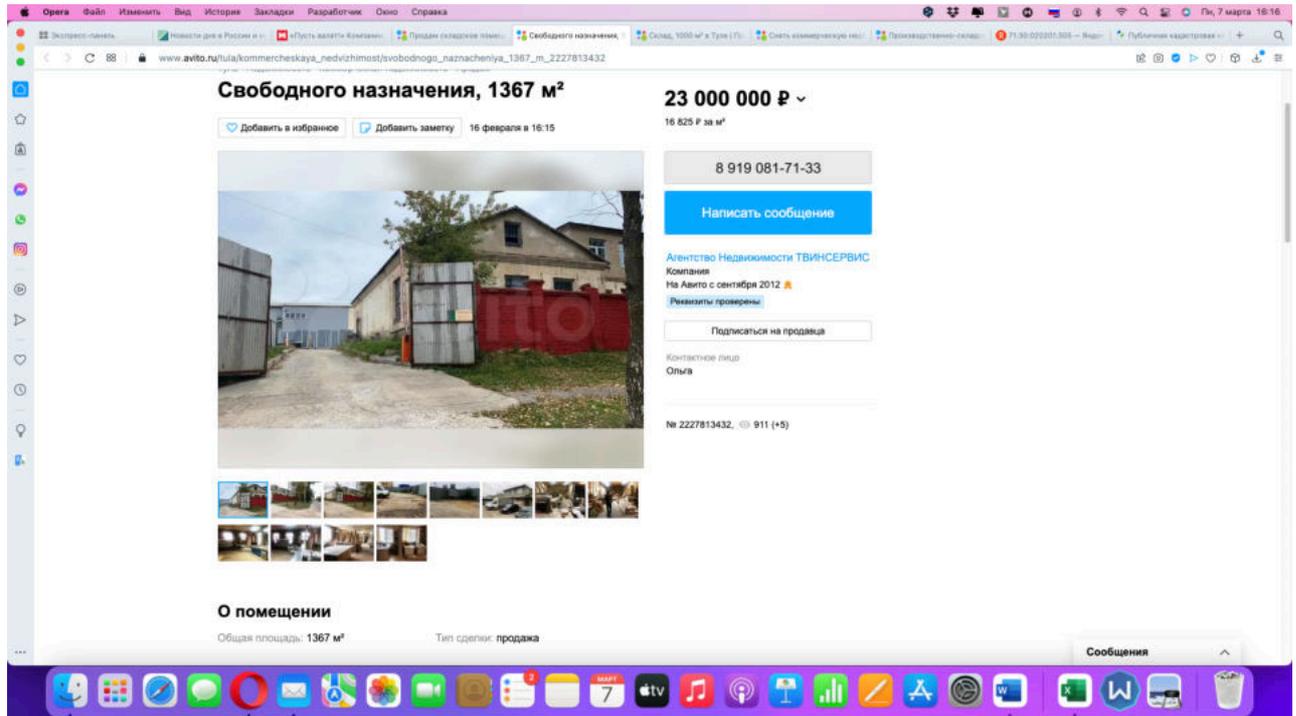
Таблица 24. Характеристики сопоставимых объектов для Объекта оценки (производственно-складские площади)

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, муниципальное образование г.Тула, д. Морозовка, Центральная ул., 1	Тульская область, г.Тула, Алексинское ш., 34А	Тульская область, г.Тула, Одоевское шоссе, 65
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемое право на земельный участок	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Общая площадь кв.м	64,10	580,00	1 367,00	1 000,00
Стоимость, руб.		5 200 000р.	23 000 000р.	7 000 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		8 966р.	16 825р.	7 000р.
Функциональное назначение	гараж	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Удобство подъездных путей в баллах	4	4	4	4
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	металлические
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	присутствует	отсутствует
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_580_m_2272602113	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1367_m_2227813432	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_2337458456

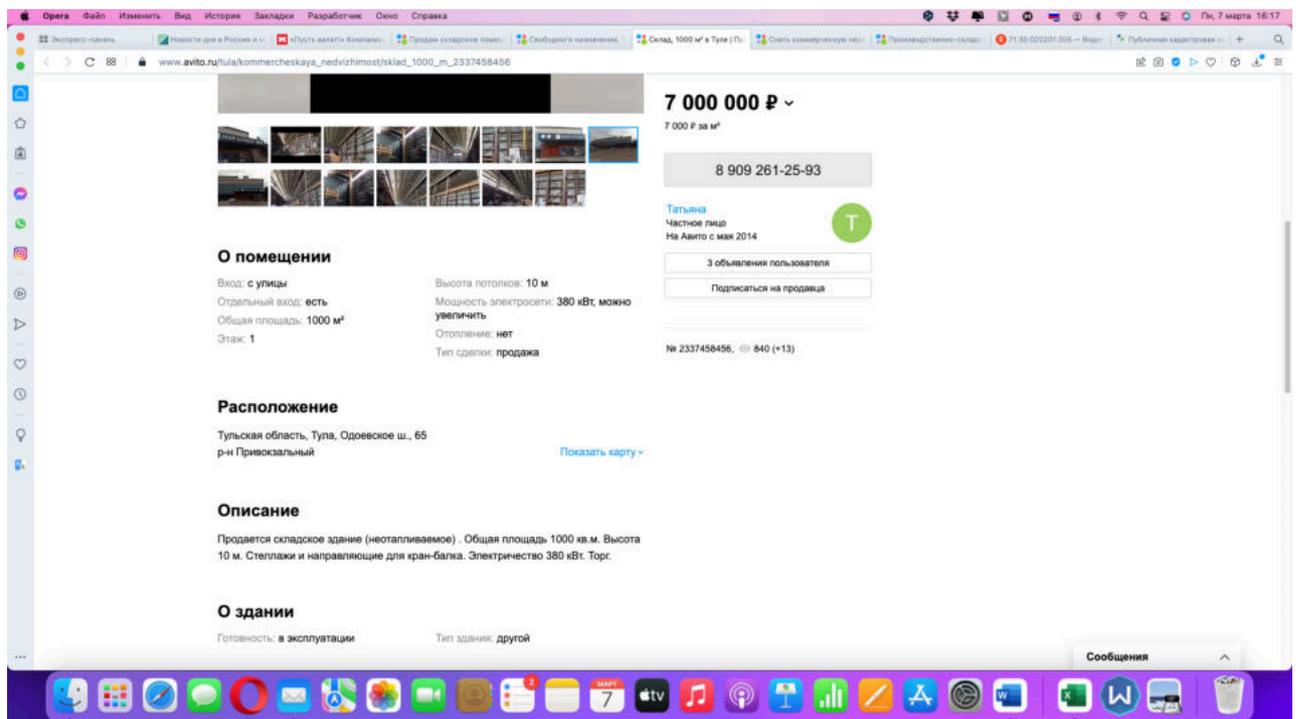
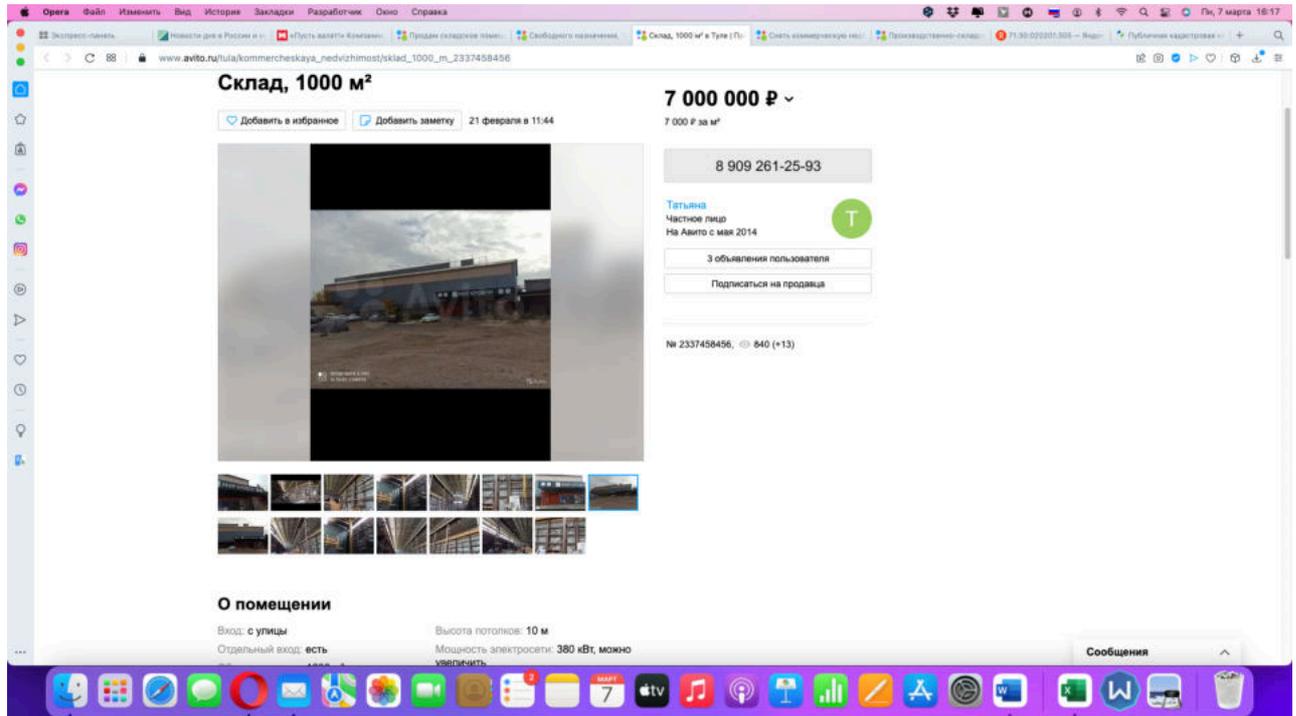
Изображение 15. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 16. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 17. Копия интернет-страницы с информацией об Объекте-аналоге №3



Правовой статус одинаков по всем сравнимым объектам и соответствует оцениваемому объекту, что не требует введения корректировки на переданные права собственности. В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на время продажи, условия продажи и финансирования сделки также не требуется.

Цены сопоставимых объектов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{корр}} = P_0 + P_0 * (P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8) / 100 + P_9, \text{ где}$$

P0 – начальная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта (стоимость предложения);

Rскорр – скорректированная стоимость квадратного метра сопоставимого объекта;

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9– поправки на местоположение, на торг, на функциональное назначение, на площадь помещения, на удобство подъездных путей, на транспортную доступность, на класс здания, на расположение помещения в здании, на техническое состояние и уровень отделки объекта.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.49, таб.5, в нижеприведенной таблице представлена классификация типовых территориальных зон для определения корректировки на местоположение в пределах области.

Таблица 25. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Поправка на местоположение для производственно-складских площадей определена на основании данных таб.10-11, стр.81 «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020.

Таблица 26. Матрица коэффициентов

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Таблица 27. Матрица коэффициентов

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект	I	1,00	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,45

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1,00

Поправка на местоположение для административно-бытовых площадей определена на основании данных таб.14, стр.84 «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018.

Таблица 28. Матрица коэффициентов

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,67	2,07
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,21	1,50
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Таблица 29. Матрица коэффициентов

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,40	1,68	2,08
	II	0,80	1,00	1,11	1,34	1,66
	III	0,72	0,90	1,00	1,20	1,49
	IV	0,60	0,75	0,83	1,00	1,24
	V	0,48	0,60	0,67	0,81	1,00

Поправка на существующие ограничения (обременения). Поскольку Объект оценки, равно как и сопоставимые объекты не имеют ограничений (обременений), данная поправка не вводится.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Размер корректировки для производственно-складских площадей определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.347-348, таб.211. Размер поправки на торг представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 30. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений (неактивный рынок)

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Таблица 31. Рекомендуемые значения скидки на торг на арендные ставки (неактивный рынок)

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

Размер корректировки для административно-бытовых площадей определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, стр.303, таб.188. Размер поправки на торг представлен в нижеследующих таблицах.

Таблица 32. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%

Таблица 33. Рекомендуемые значения скидки на торг на арендные ставки

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%

Размер поправки определен в размере среднего значения.

Поправка на площадь. Корректировка на площадь для производственно-складских площадей была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.193, таб.76. Размер поправки на площадь представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 34. Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		аналог						
		0 - 300	300 - 500	500 - 1000	1000 - 5000	5000 - 10000	10000 - 20000	>20000
объект оценки	0 - 300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300 - 500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500 - 1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000 - 5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000 - 10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000 - 20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Корректировка на площадь для административно-бытовых площадей была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.184, таб.95. Размер поправки на площадь представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 35. Матрица значений корректировки на площадь на цены и на арендные ставки

Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50 - 100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100 - 250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250 - 500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500 - 1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000 - 1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500 - 3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Поправка на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса. Поправка на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.302, таб.182. Величина поправки представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 36. Значения поправки на функциональное назначение частей производственно-складского комплекса по цене предложений

цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		производственно-складская часть	административно-офисная часть	бытовая часть
объект	производственно-	1,00	0,68	0,82

цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		производственно-складская часть	административно-офисная часть	бытовая часть
оценки	складская часть			
	административно-офисная часть	1,47	1,00	1,20
	бытовая часть	1,22	0,83	1,00

Транспортная доступность. Введение поправки не требуется.

Поправка на удобство подъездных путей. Поправка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна.

Удобство подъездных путей Оценщиком рассчитывается по пятибалльной шкале:

5 баллов – обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с центральной улицы, имеется парковка;

4 балла – возможен подъезд автотранспорта не с центральной улицы, парковка;

3 балла – подъезд автомашин осуществляется по улицам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;

2 балла – подъезд автомашин затруднен, ближайшая парковка находится в 5 мин. пешком.

Введение поправки не требуется.

Поправка на класс здания. Введение поправки не требуется.

Поправка на материал стен здания. Поправка на материал стен здания определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.216, таб.104. Размер поправки на материал стен здания приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 37. Корректирующие коэффициенты для цен и арендных ставок производственно-складских объектов по материалу стен зданий

цены / арендные ставки		аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
объект оценки	капитальные	1,00	1,28	2,17
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,70
	металлические	0,46	0,59	1,00

Поправка на этаж расположения. Поправка на этаж расположения для производственных площадей определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.219, таб.109.

Таблица 38. Матрица значений корректировки на этаж расположения

Цены/арендные ставки		аналог	
		наземная часть	подземная часть
объект оценки	наземная часть	1,00	1,22

Цены/арендные ставки		аналог	
		наземная часть	подземная часть
	подземная часть	0,82	1,00

Поправка на этаж расположения для административных площадей определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.217, таб.112. Размер поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 39. Матрица значений корректировки на этаж расположения

Цены/арендные ставки		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Поправка на физическое состояние объекта. Поправка на физическое состояние объекта для производственных площадей определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.247, таб.140-141. Величина поправки представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 40. Значения поправки на физическое состояние объекта по цене предложения

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовлетворительное	0,81	1,00	1,41
	неудовлетворительное	0,57	0,71	1,00

Таблица 41. Значения поправки на физическое состояние объекта по арендной ставке

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
объект оценки	хорошее	1,00	1,21	1,69
	удовлетворительное	0,82	1,00	1,39
	неудовлетворительное	0,59	0,72	1,00

Поправка на физическое состояние объекта для административно-бытовых площадей

определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.236, таб.135-136. Величина поправки представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 42. Значения поправки на физическое состояние объекта по цене предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовлетворительное	0,82	1,00	1,41
	неудовлетворительное	0,58	0,71	1,00

Таблица 43. Значения поправки на физическое состояние объекта по арендной ставке

арендные офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
объект оценки	хорошее	1,00	1,20	1,67
	удовлетворительное	0,83	1,00	1,39
	неудовлетворительное	0,60	0,72	1,00

Поправка на наличие отопления. Поправка на наличие отопления для производственных площадей определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.209, таб.94, 95.

Таблица 44. Матрица значений корректировки на наличие отопления по цене предложения

цены производственно-складских объектов		аналог	
		отопление есть	отопления нет
объект оценки	отопление есть	1,00	1,34
	отопления нет	0,75	1,00

Таблица 45. Матрица значений корректировки на наличие отопления по арендной ставке

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог	
		отопление есть	отопления нет
объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопления нет	0,73	1,00

Поправка на состояние отделки. Поправка на состояние отделки объекта определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного

подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.244, таб.143-144. Величина поправки представлена в нижеследующих таблицах.

Таблица 46. Значения поправки на состояние отделки объекта по цене предложения

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	без отделки	1,00	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1,00	0,81
	отделка «люкс»	1,56	1,43	1,23	1,00

Таблица 47. Значения поправки на состояние отделки объекта по арендной ставке

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	без отделки	1,00	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1,00	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1,00	0,82
	отделка «люкс»	1,56	1,43	1,22	1,00

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

В рамках настоящего отчета оценка объекта капитального строительства производится на базе оценки рыночной стоимости единого объекта недвижимости, но без учета стоимости земельного участка под объектом.

Примененная в рамках настоящего отчета методология определения рыночной стоимости оцениваемого объекта капитального строительства в рамках сравнительного подхода, предполагает распределение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект капитального строительства и земельный участок (с учетом прав на него) под ним, между оцениваемым объектом капитального строительства и земельным участком (с учетом прав на него) под ним на основе устойчиво наблюдаемого соотношения (коэффициента) между стоимостью компонент ЕОН (единого объекта недвижимости).

На данном этапе расчет удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого объекта капитального строительства производится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект капитального строительства (далее ОКС) и земельный участок (с учетом прав на него) под ним, на наиболее вероятное значение доли ОКС в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Размер доли земельного участка в стоимости ЕОН и доли ОКС в стоимости определен на основании данных исследования А.Ю.Бойко «Единый объект и его части – земельный участок, объект капитального строительства»⁷. Ниже приведена сводная таблица возможных долей в стоимости объектов недвижимости, разделённая по группам (видам использования недвижимости).

Таблица 48. Доли земельного участка и ОКС в стоимости ЕОН

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁸	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁹	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Множквартирное жильё ¹⁰	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малоэтажное жильё, ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки	20-30%	50-70%	10-30%	-
5 группа Торговые и торгово-развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Расчеты по определению рыночной стоимости Объектов оценки приведены в нижеследующих таблицах.

⁷ Источник: <http://www.avq.ru/pressa/pdf/28-09-2015-razdel-eon.pdf>, Бюллетень «RWAY» №247 (<http://www.avq.ru/docs/2015-10-15-abovko.pdf>)

⁸ Для 10-12 групп, ввиду отсутствия данных о доле ЗУ принято среднее значение доли ЗУ по группам 1-9, для 13 группы – среднее по группе 9.

⁹ Доля затрат на благоустройство, озеленение и пр. вспомогательные объекты получена на основании данных справочника РСС-2010 (Региональный справочник стоимости строительства. В 2-х томах. Строительство. Том 1. – М: ООО НПФ «Центр информационных технологий в строительстве», 2009 г. – 869.); расчётные показатели исходя из капитализированной платы за пользование МОП; экспертные оценки.

¹⁰ В таблице не учтены права на общедолевое имущество, расположенное внутри многоквартирного дома

Таблица 49. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 71:30:020201:303) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, г.Тула, посёлок Мясново, ул. Маршала Жукова, 7	Тульская область, г.Тула, ул. Макаренко, 19	Тульская область, г.Тула, 5-я Криволученская ул., 11
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		35 000 000р.	21 500 000р.	7 500 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		15 556р.	18 976р.	24 280р.
Общая площадь кв.м	254,20	2 250,00	1 133,00	308,90
Корректировка на торг		-16,5%	-16,5%	-16,5%
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		26,0%	17,0%	0,0%
Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-4 этаж	1-2 этаж, цоколь	1-2 этаж
Корректировка на расположение в здании		4,2%	5,5%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	0,0%
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на наличие отопления, %		-25,0%	-25,0%	-25,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-29,0%	-29,0%	-29,0%
Общая корректировка, %		-40,3%	-48,0%	-70,5%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		9 291р.	9 867р.	7 163р.
Количество корректировок		5	5	3
Удельный вес по количеству корректировок		0,31	0,31	0,38
Коэффициент вариации	13,26%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	8 650р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	2 198 830р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	70,00%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	1 539 181р.			

Таблица 50. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 71:30:020201:305) методом сравнения продаж

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, муниципальное образование г.Тула, д. Морозовка, Центральная ул., 1	Тульская область, г.Тула, Алексинское ш., 34А	Тульская область, г.Тула, Одоевское шоссе, 65
Тип объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемое право на помещение		право собственности	право собственности	право собственности
Стоимость, руб.		5 200 000р.	23 000 000р.	7 000 000р.
Стоимость 1 кв.м площади, руб.		8 966р.	16 825р.	7 000р.
Общая площадь кв.м	64,10	580,00	1 367,00	1 000,00
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на существующие ограничения (обременения)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		22,0%	44,0%	22,0%
Функциональное назначение	гараж	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная	удовлетворительная
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на расположение в здании		0,0%	0,0%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	металлические
Корректировка на материал стен здания %		0,0%	0,0%	117,0%
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	присутствует	отсутствует
Корректировка на наличие отопления, %		-25,0%	-25,0%	-25,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-29,0%	-43,0%	-43,0%
Общая корректировка, %		-49,4%	-41,4%	53,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб.		4 537р.	9 860р.	10 752р.
Количество корректировок		4	4	5
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,35	0,31

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Коэффициент вариации	32,73%			
Рыночная стоимость, руб./кв.м	8 292р.			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	531 517р.			
Доля стоимости объекта капитального строительства в общей стоимости единого объекта недвижимости, %	72,50%			
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	385 350р.			

4.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценнообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки, при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S,$$

$A_{\text{ст}}$ – средняя ставка аренды Объекта оценки,

S – площадь Объекта оценки.

- Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчет действительного валового дохода.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется

коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь о незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a};$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

K_n – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c – средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a – общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на **коэффициент загрузки площадей ($K_з$)**, который определяется следующим образом:

$$K_з = 1 - K_{нд}.$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, **коэффициент сбора платежей (K_c)** составит:

$$K_c = 1 - K_n.$$

Итак, расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_з \times K_c.$$

Следует отметить, что к ДВД, рассчитанному вышеизложенным способом, необходимо добавить прочие доходы, получаемые от функционирования объекта недвижимости сверх арендных платежей, например, за пользование дополнительными услугами – прачечной, автомобильной стоянкой, то есть к прочим доходам можно отнести дополнительные средства, получение которых можно увязать с нормальным использованием объекта недвижимости.

▪ *Расчет издержек по функционированию оцениваемой недвижимости (операционных расходов), который основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке.*

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

Расходы на замещение – расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- элементы наружного благоустройства – пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в операционные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

Таким образом, расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

- *Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта рядом способов в зависимости от выбранного метода оценки.*

Для определения текущей стоимости объекта, исходя из чистого операционного дохода, возможно использование двух методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации по норме отдачи на капитал:
 - метод капитализации по расчетным моделям;
 - метод дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных. Такой западный классический вариант метода прямой капитализации, при котором коэффициент капитализации извлекается из рыночных сделок, применять в российских условиях практически невозможно, в связи с возникающими сложностями при сборе информации (чаще всего условия и цены сделок являются конфиденциальной информацией). Исходя из этого, на практике приходится использовать алгебраические методы построения коэффициента капитализации, предусматривающие отдельную оценку нормы отдачи на капитал и нормы его возврата.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на преобразовании всех денежных потоков как «сальдо реальных денег», которые он генерирует в процессе оставшегося срока экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату проведения оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

метод дисконтированных денежных потоков – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

метод капитализации по расчетным моделям – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для определения рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям используется, если:

- Потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Принимая во внимание что Объект оценки не требует капитальных вложений, а также существующие тенденции на рынке коммерческой недвижимости Тамбовской области, можно

прогнозировать плавно изменяющиеся с незначительными темпами потоки дохода от сдачи в аренду объекта оценки, что позволяет применить для пересчета спрогнозированного дохода в текущую стоимость метод капитализации по расчетным моделям (далее - метод капитализации дохода).

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ БУДУЩИХ ДОХОДОВ

Согласно ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Данные рынка об арендных ставках объектов, аналогичных оцениваемым, имеются, применение доходного подхода к оценке Объекта оценки возможно.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

В соответствии с п.23ж ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Расчет потенциального валового дохода осуществляется на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сопоставимых объектов (рыночных ставок арендной платы).

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet.

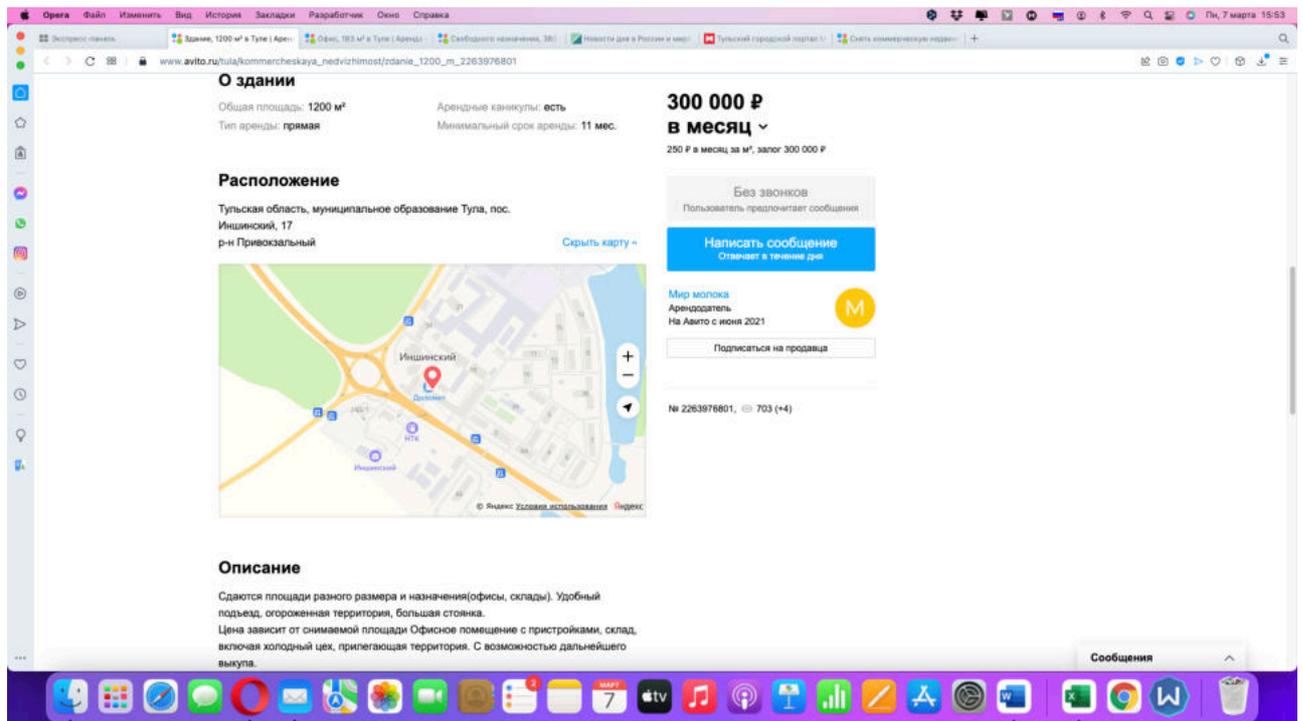
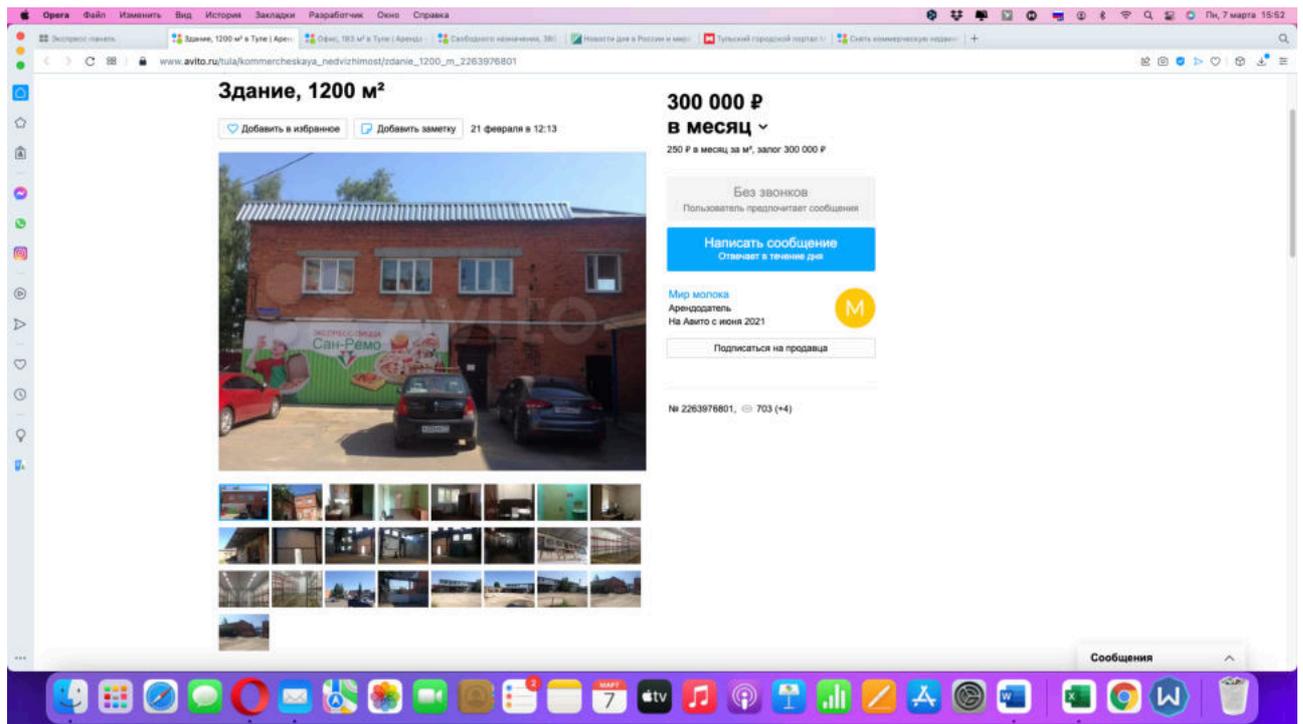
В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения в аренду объекта за 1 кв.м общей площади в месяц.

Таблица 51. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №71:30:020201:303)

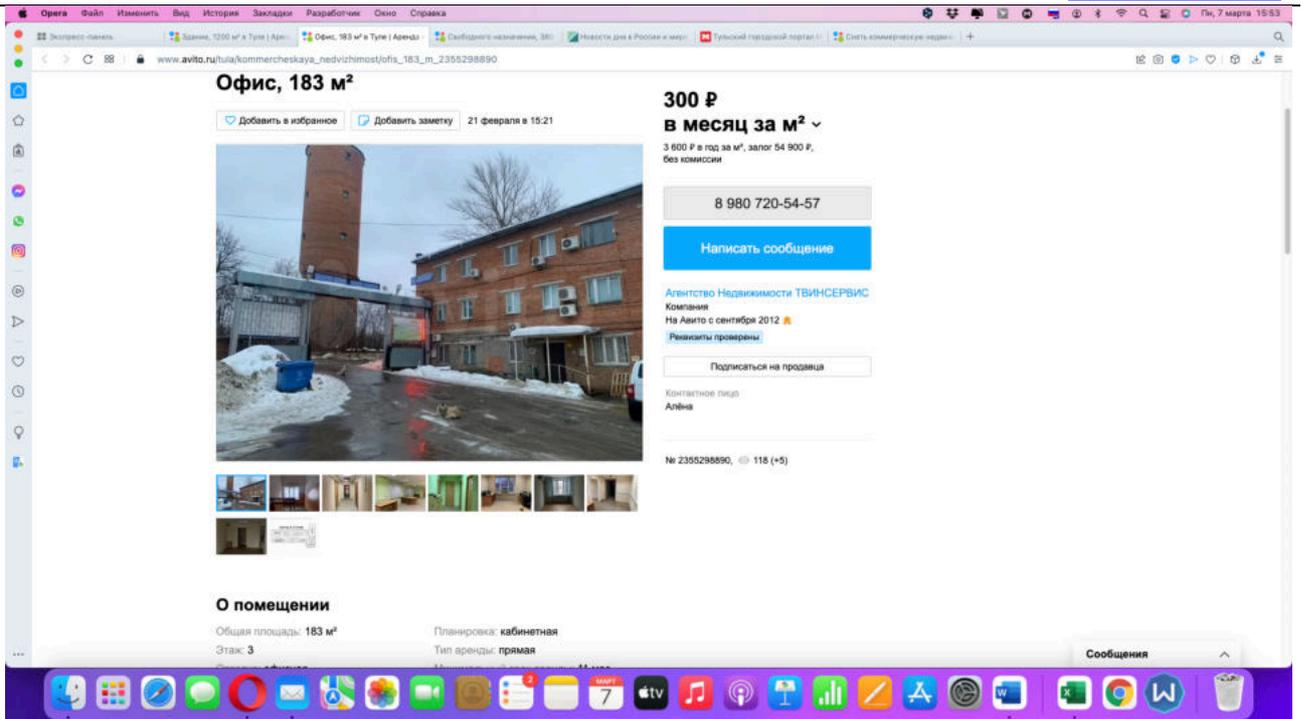
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1200_m_2263976801	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_183_m_2355298890	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_380_m_2337231230
Местоположение	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, муниципальное образование г.Тула, пос. Иншинский, 17	Тульская область, г.Тула, посёлок Мясново, ул. Маршала Жукова, 5	Тульская область, г.Тула, ул. Болдина, 98А
Ставка арендной платы(с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		250р.	300р.	350р.
Общая площадь кв.м	254,20	1 200,00	183,00	380,00
Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-14,3%	-14,3%	-14,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		17,0%	-9,0%	0,0%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1-2 этаж	1-2 этаж	3 этаж	1-2 этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	8,5%	0,0%
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	28,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-28,0%	-28,0%	-40,0%
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	присутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		-27,0%	-27,0%	-27,0%
Общая корректировка, %		-52,3%	-69,8%	-53,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		119р.	91р.	163р.
Количество корректировок		4	5	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,35	0,31	0,35
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	126р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год		1 512р.		

Изображение 18. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 19. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2



Офис, 183 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 21 февраля в 15:21

300 Р
В месяц за м²
 3 600 Р в год за м², залог 54 900 Р,
 без комиссии

8 980 720-54-57

[Написать сообщение](#)

Агентство Недвижимости ТВИНСЕРВИС
 Компания
 На Авито с сентября 2012
 Реальность проверены

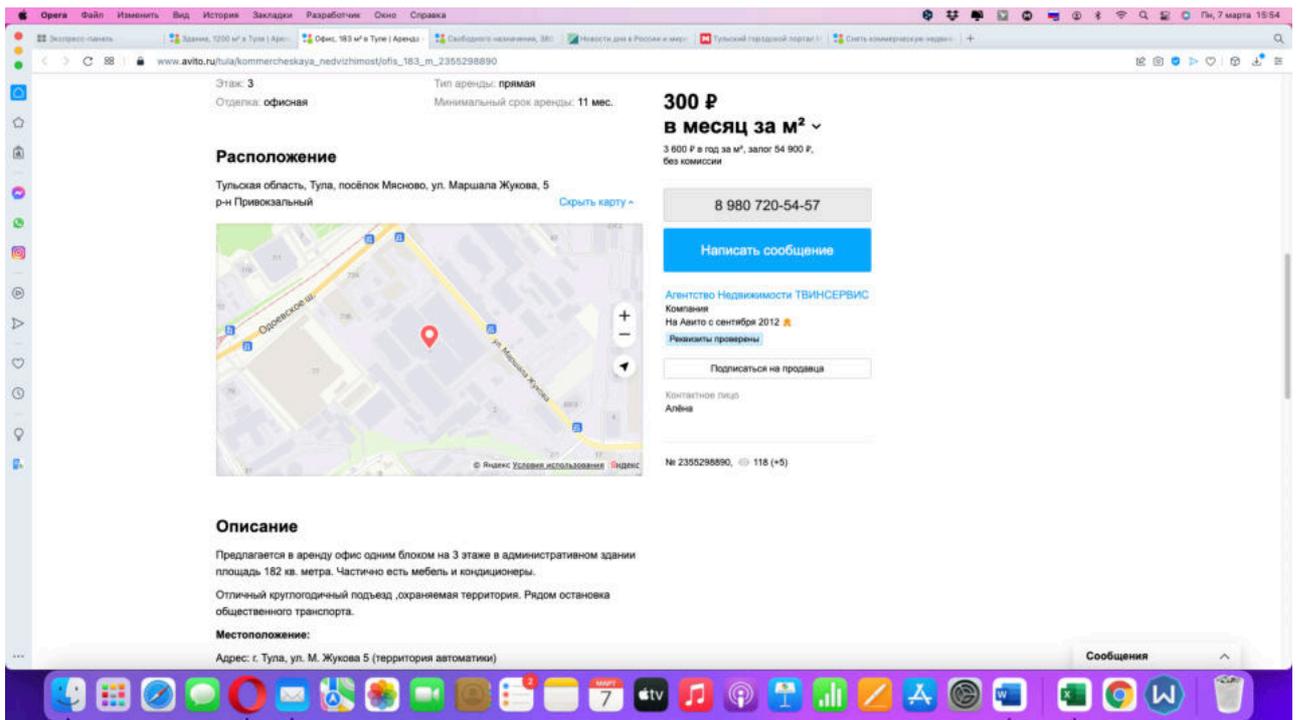
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
 Алена

№ 2355298890, 118 (+5)

О помещении
 Общая площадь: 183 м²
 Этаж: 3
 Планировка: кабинетная
 Тип аренды: прямая

Сообщения



Этаж: 3
 Отделка: офисная
 Тип аренды: прямая
 Минимальный срок аренды: 11 мес.

300 Р
В месяц за м²
 3 600 Р в год за м², залог 54 900 Р,
 без комиссии

8 980 720-54-57

[Написать сообщение](#)

Агентство Недвижимости ТВИНСЕРВИС
 Компания
 На Авито с сентября 2012
 Реальность проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
 Алена

№ 2355298890, 118 (+5)

Расположение
 Тульская область, Тула, посёлок Мясиново, ул. Маршала Жукова, 5
 р-н Привокзальный

Описание
 Предлагается в аренду офис одним блоком на 3 этаже в административном здании
 площадь 182 кв. метра. Частично есть мебель и кондиционеры.
 Отличный круглогодичный подъезд, охраняемая территория. Рядом остановка
 общественного транспорта.
Местоположение:
 Адрес: г. Тула, ул. М. Жукова 5 (территория автоматов)

Сообщения

Изображение 20. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3

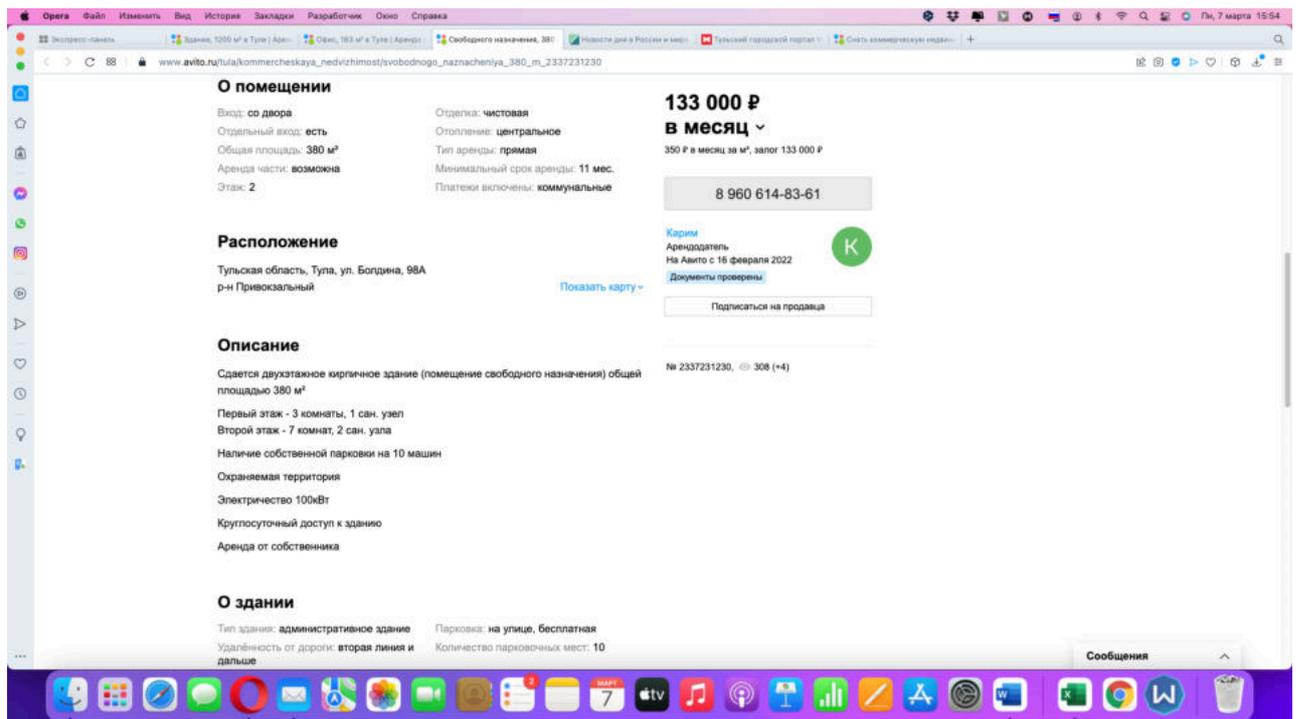
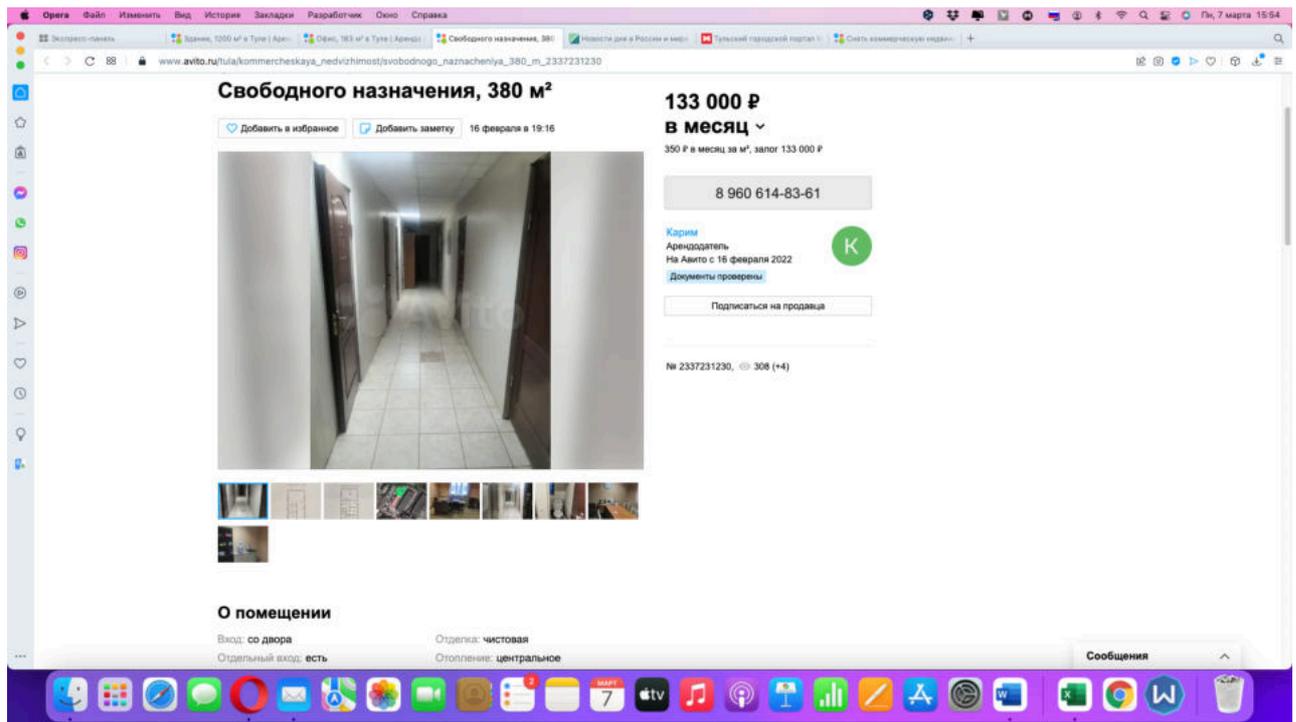
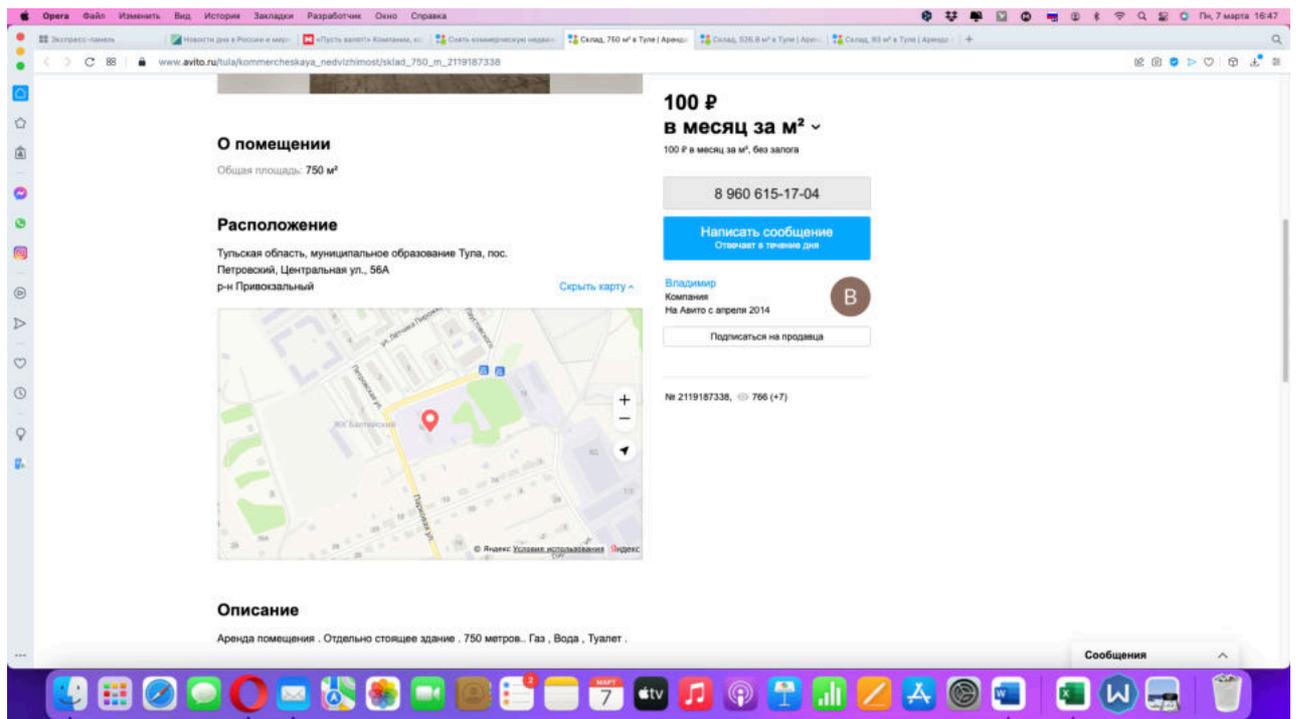
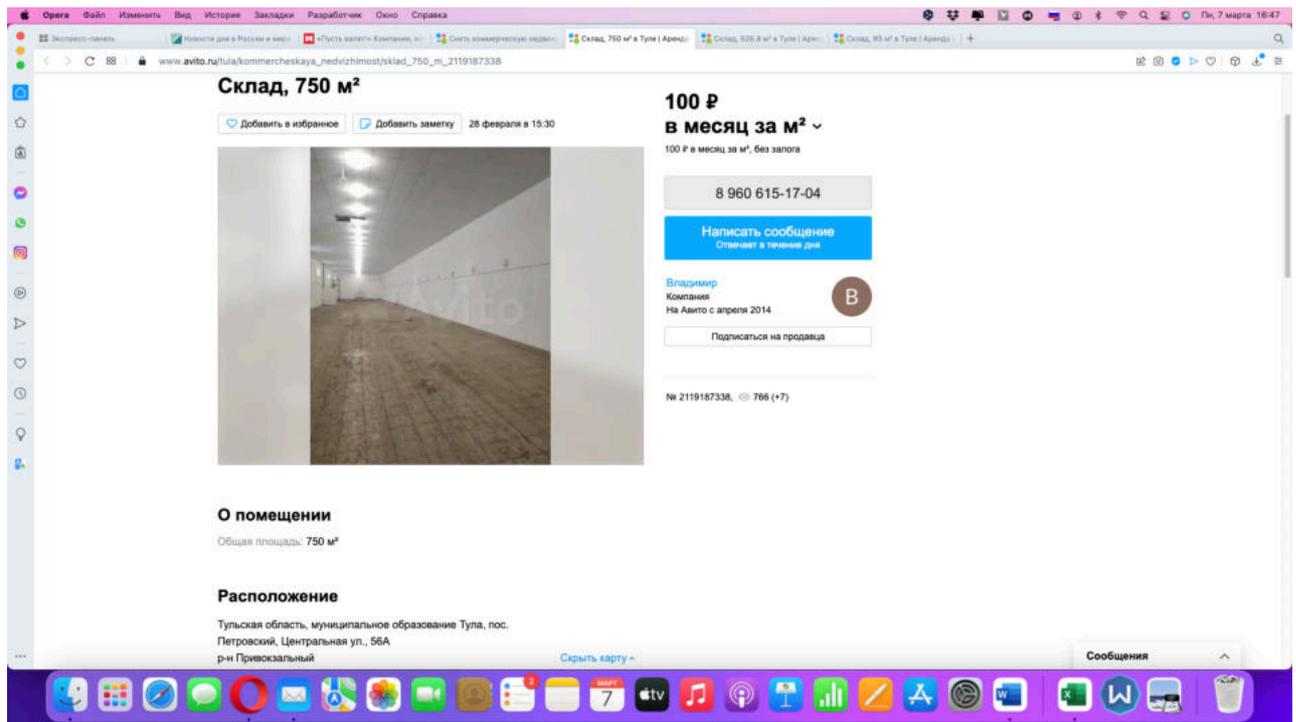


Таблица 52. Характеристики сопоставимых объектов и определение средних ставок арендной платы Объекта оценки (кадастровый №71:30:020201:305)

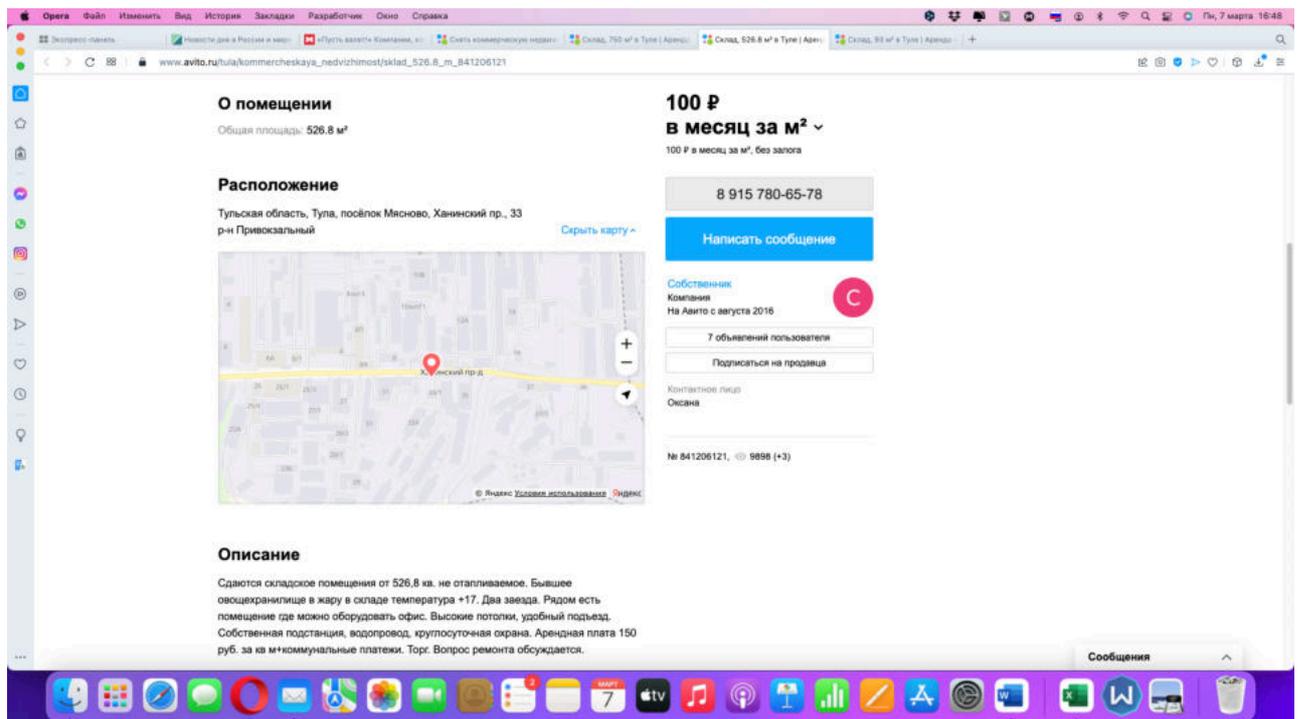
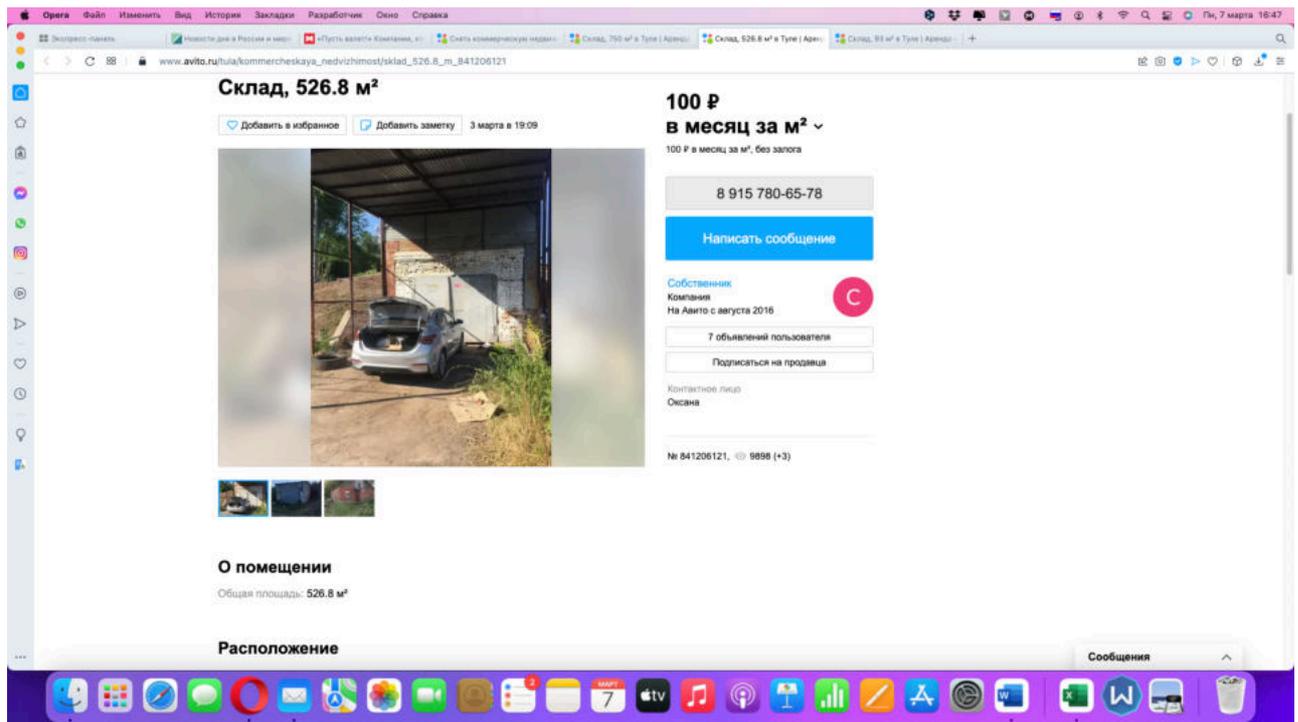
Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_750_m_21_19187338	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_526.8_m_8_41206121	https://www.avito.ru/tula/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_93_m_211_6464801
Местоположение	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1	Тульская область, муниципальное образование г.Тула, пос. Петровский, Центральная ул., 56А	Тульская область, г.Тула, посёлок Мясново, Ханинский пр., 33	Тульская область, г.Тула, посёлок Мясново, Ханинский пр., 8
Ставка арендной платы(с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес.		100р.	100р.	200р.
Общая площадь кв.м	64,10	750,00	526,80	93,00
Функциональное назначение	гараж	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка на функциональное назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на торг, %		-15,3%	-15,3%	-15,3%
Корректировка на существующие ограничения (обременения), %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на различие в площади		22,0%	22,0%	0,0%
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%
Удобство подъездных путей (в баллах)	4	4	4	4
Корректировка на удобство подъездных путей, %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортная доступность	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком	10 мин.пешком
Корректировка на транспортную доступность, %		0,0%	0,0%	0,0%
Класс здания	класс С	класс С	класс С	класс С
Корректировка на класс здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Расположение помещения в здании	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цокольный этаж
Корректировка на расположение в здании, %		0,0%	0,0%	22,0%

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Материал стен здания	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на материал стен здания, %		0,0%	0,0%	0,0%
Физическое состояние объекта	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние объекта, %		-28,0%	-28,0%	-28,0%
Наличие отопления	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка на наличие отопления, %		-27,0%	0,0%	-27,0%
Общая корректировка, %		-48,3%	-21,3%	-48,3%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес.		52р.	79р.	103р.
Количество корректировок		4	3	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,32	0,36	0,32
Рыночная ставка арендной платы, руб./кв.м/мес.	78р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/год		936р.		

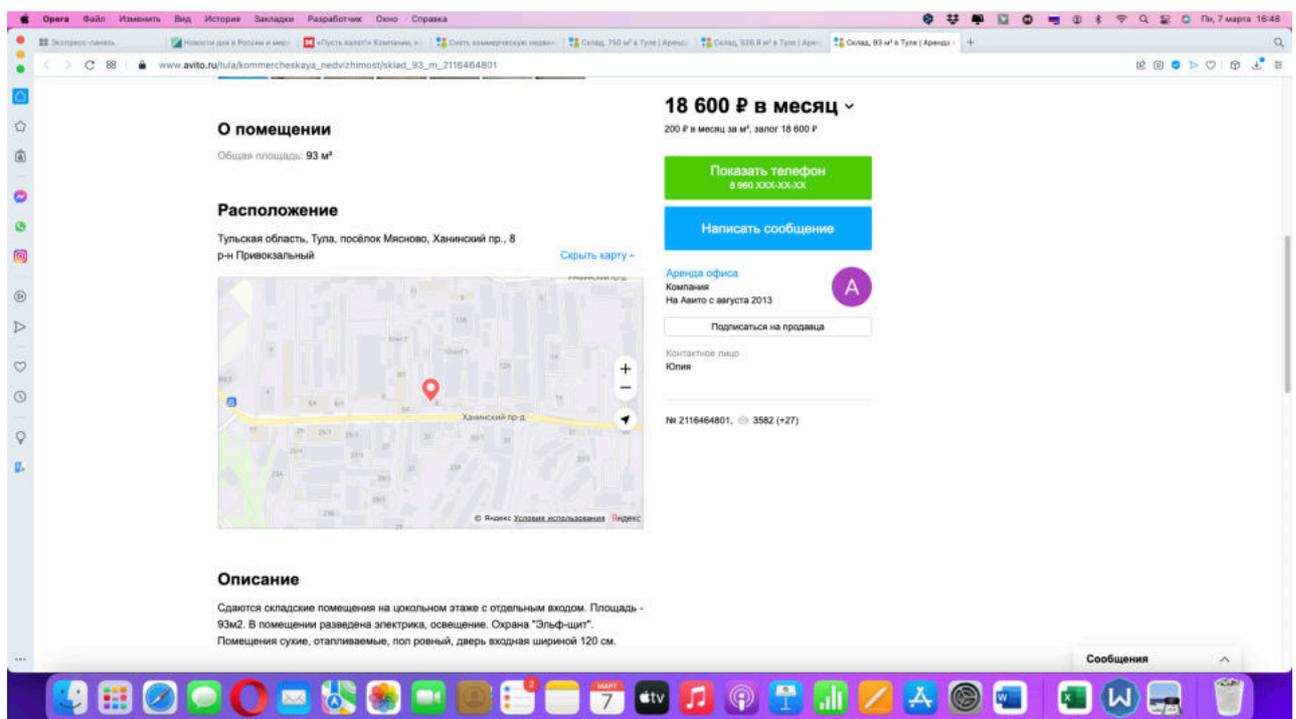
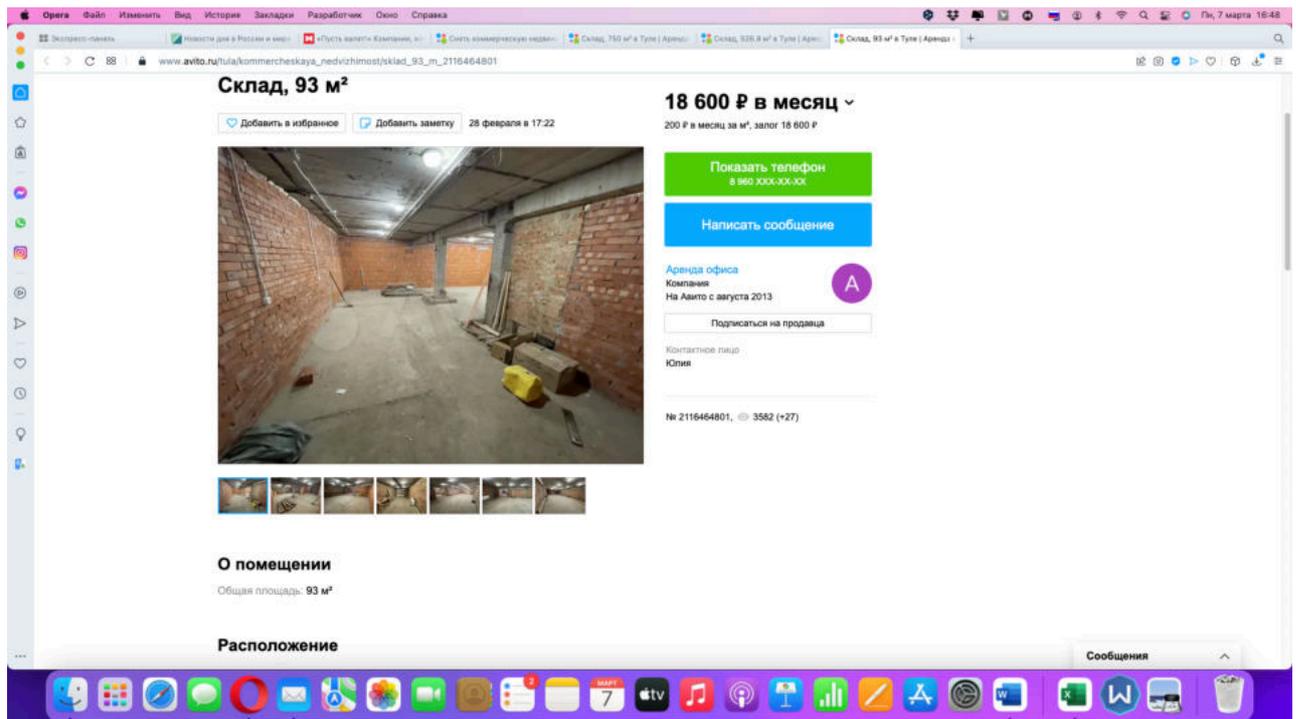
Изображение 21. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №1



Изображение 22. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №2



Изображение 23. Копии интернет-страниц с информацией об Объекте-аналоге №3



Размеры введенных поправок определены в рамках расчета сравнительным подходом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ЗДАНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Величина потерь от простоя (недозагрузки) производственно-складских площадей определена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр

методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.43, таб.9. Величина поправки определена в размере среднего значения.

Таблица 53. Значения процента недозагрузки (неактивный рынок)

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9%	23,6%
Специализированные высококлассные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

Величина потерь от простоя (недозагрузки) административных площадей определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов. Корректировки для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, стр.42, таб.8. Величина процента недозагрузки представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения.

Таблица 54. Значения процента недозагрузки административных площадей

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные с ними типы недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами), в связи с этим, коэффициент сбора платежей (**Кс**) принимаем равным 1,0.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Величина операционных расходов на содержание производственно-складских площадей определена на основании «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.73, таб.30. Величина поправки определена в размере среднего значения.

Таблица 55. Рекомендуемые величины операционных расходов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%

Величина операционных расходов на содержание административных площадей определена на

основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговые объекты и сходные типы объектов. Корректировки для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018, стр.52, таб.13. Величина операционных расходов представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения.

Таблица 56. Рекомендуемые величины операционных расходов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные с ними типы недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = \frac{\text{ЧОД}_{\text{об}}}{R} = \frac{A_{\text{ст}} \times S \times K_3 \times K_c - \text{ОР} + \text{прочие доходы}}{R}$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина ставки капитализации для производственно-складских площадей определена в размере значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет на основании данных «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.97, таб.43. Величина текущей доходности при сдаче в аренду представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения.

Таблица 57. Рекомендуемые величины текущей доходности (ставок капитализации)

Текущая доходность при сдаче в аренду, по мнению сотрудников банков на неактивном рынке, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Универсальные производственно-складские объекты	15,1%	13,2%	16,9%

Величина ставки капитализации для административных площадей определена в размере значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.96, таб.48. Величина текущей доходности при сдаче в аренду представлена в нижеследующей таблице и определена в размере среднего значения.

Таблица 58. Рекомендуемые величины текущей доходности (ставок капитализации)

Текущая доходность при сдаче в аренду, по мнению сотрудников банков на неактивном рынке, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные с ними типы недвижимости	12,7%	11,6%	13,8%

Таблица 59. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 71:30:020201:303) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	254,20
Арендная плата (A_{ст}), руб./кв.м/год	1 512
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	384 350
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,802
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	308 249
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	68 799
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	239 450
Коэффициент капитализации	12,700%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	1 885 435
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	70,0%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	1 319 805

Таблица 60. Определение рыночной стоимости Объекта оценки (кадастровый № 71:30:020201:305) методом капитализации дохода

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки (S), кв.м	64,10
Арендная плата (A_{ст}), руб./кв.м/год	936
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год	59 998
Коэффициент загрузки помещений (K_з)	0,778
Коэффициент сбора платежей (K_с)	1
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	46 678
Эксплуатационные расходы по Объекту оценки (ЭР), руб./год	9 180
Чистый операционный доход (ЧОД_{об}), руб./год	37 499
Коэффициент капитализации	15,100%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, в том числе рыночная стоимость земельного участка под Объектом (V), руб.	248 334
Доля ОКС в стоимости единого объекта недвижимости, %	72,5%
Рыночная стоимость объекта капитального строительства без учета стоимости прав на земельный участок, руб.	180 042

4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки двумя подходами получены данные, приведенные в ниже следующей Таблице.

Таблица 61. Данные по трем подходам оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Административное здание, назначение: нежилое	71:30:020201:303	не применялся	1 539 181	1 319 805
2.	Гараж, назначение: нежилое	71:30:020201:305	не применялся	385 350	180 042
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административное здание	71:30:020201:293	не применялся	2 928 000	не применялся

Для получения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Согласование результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ). Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

Для целей согласования используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 62. Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение ¹¹
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (a_{ij}) / n,$$

где a_{ij} - важность критерия (индекса)

3. Полученные веса нормируются:

¹¹ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

$$W_{ij} = W_{ij} / W$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Таблица 63. Расчет весовых коэффициентов каждого из примененных подходов

1. Выявляются приоритеты в критериях						
Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес
А	1	1	3	5	1,97	0,41
Б	1	1	3	3	1,73	0,36
В	0,33	0,33	1	1	0,57	0,12
Г	0,2	0,33	1	1	0,51	0,11
сумма					4,78	1
2. Сравняются результаты, полученные тремя подходами, по каждому критерию.						
2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию А			
Доходный	1	2	1,41	0,67		
Сравнительный	0,5	1	0,71	0,33		
сумма			2,12	1		
2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Б			
Доходный	1	0,5	0,71	0,33		
Сравнительный	2	1	1,41	0,67		
сумма			2,12	1		
2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию В			
Доходный	1	2	1,41	0,67		
Сравнительный	0,5	1	0,71	0,33		
сумма			2,12	1		
2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)						
	Доходный	Сравни- тельный	Вес метода по критерию Г			
Доходный	1	0,5	0,71	0,33		
Сравнительный	2	1	1,41	0,67		
сумма			2,12	1		
3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода						
	А	Б	В	Г	Удельный вес	
	0,41	0,36	0,12	0,11		
Доходный	0,67	0,33	0,67	0,33	0,5	
Сравнительный	0,33	0,67	0,33	0,67	0,5	



В результате взвешиваем данные, полученные используемыми подходами, для получения итоговой стоимости Объекта. Расчеты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 64. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб.
1.	Административное здание, назначение: нежилое	71:30:020201:303	1 539 181	1 319 805	0,50	0,50	1 429 493	1 429 000
2.	Гараж, назначение: нежилое	71:30:020201:305	385 350	180 042	0,50	0,50	282 696	283 000
3.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: административное здание	71:30:020201:293	2 928 000	не применялся	0,50	0,50	2 928 000	2 928 000
ИТОГО:								4 640 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Тульский пионер», по состоянию на дату проведения оценки составляет с учетом налога на добавленную стоимость (округленно, до тысяч):

4 640 000 (Четыре миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей.

Оценщик ООО «ЕвроФинанс»



Михайлин Алексей Владимирович

«15» апреля 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)

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, доходный.

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 неиспользования 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

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"ЕВРОФИНАНС"

о том, что

Михайлин Алексей Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "25" декабря 2007 года за регистрационным № 01067.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

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. Кругликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года

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

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНОЧНОЙ
КОМПАНИИ

№ ПОО - 0011331982 от 20 августа 2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта 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:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и торговли 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 оценочной 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 Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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 Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) 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. (Шесть тысяч пятьсот 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. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065%		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6500 руб. 00 коп. (Шесть тысяч пятьсот рублей 00 коп.)		
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ			
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>		
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (НУЛЬ рублей 00 коп.).		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 24.08.2021г. до 24 ч. 00 мин. 23.08.2022г.		
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. 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 (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 (несумысленные) 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, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.

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

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) 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 (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится 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 досудебном (внесудебном) 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 Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Пособия).

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 неоплаченной 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 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, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.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 обновления данных сведений.

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 рублевого 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 по перечислению 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://zettains.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 п. 2.1.2. 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>/Фадеева А.В./</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p> <p>Должность ФИО <i>Давлетшина</i> Директор филиала в г. Казань, Давлетшин 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:


 Приложение 2
 к Руководству по заключению 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 (бездействием) 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>(удалять 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"/> Единовременно: 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, небрежности, упущения оценщика, 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.

9.2.2. 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 оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. 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 находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признава 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 оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

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

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 непоплаченной 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 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, указанных в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.lifich.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 обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврата 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, умноженную 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, умноженную 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 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 02.02.2015 г. 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).

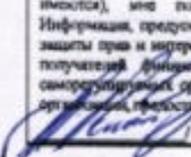
Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

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

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

Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписание настоящего Полиса. Условия страхования, описанные в Правилах, настоящем Полисе (включая страховые), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, обязанных страховать организацию, предоставляющая Страхованием в полном объеме

 Михайлин А.В.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:

Должность ФИО /  / 
г. Саранск Каткова А.В.
Доверенность №61 от 10.08.2021г.
М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 027214-1

« 03 » августа 20 21г.

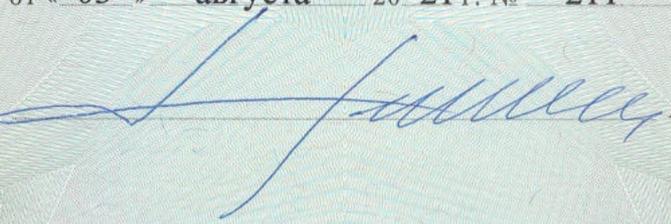
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«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», Москва, 2021 г., -6-, ТЗ № 484

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 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

На основании запроса от 22.12.2021, поступившего на рассмотрение 22.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336223			
Кадастровый номер: 71:30:020201:303			
Номер кадастрового квартала:	71:30:020201		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 70:401:002:020102200:0500:20000; Условный номер 71-71-01/009/2009-521		
Местоположение:	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мясново, ул.Ликбеза, д.1		
Площадь, м2:	254.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	1690872.87		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:020201:293		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Семен Илья Васильевич		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 9976775713574605515711381703445026050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 2
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336223	
Кадастровый номер: 71:30:020201:303	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тулский ПIONEP", ИНН: 7134003084, ОГРН: 1027103072479
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71-71/001-71/001/006/2016-381/2 11.02.2016 14:30:27
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:		
5.1	Вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		25.03.2020 09:17:31
	номер государственной регистрации:		71:30:020201:303-71/001/2020-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 05.02.2021 с 25.03.2020 по 05.02.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 00250020/86041100и1, выдан 13.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 9976775713574685515711381783445926650 Владелец: Росрестру Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336223			
Кадастровый номер: 71:30:020201:303			
5.2	Вид: Ипотека дата государственной регистрации: 05.03.2020 16:02:39 номер государственной регистрации: 71:30:020201:303-71/001/2020-7 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 26.12.2020 с 05.03.2020 по 26.12.2020 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 03200019/86041100/и1, выдан 13.02.2020 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют		
5.3	Вид: Ипотека дата государственной регистрации: 11.12.2019 09:31:24 номер государственной регистрации: 71:30:020201:303-71/001/2019-6 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 22.09.2020 с 11.12.2019 по 22.09.2020 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 02160019/860411100/и1, выдан 08.11.2019 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 997675713574068515711381783445926050	
	Выдана: Росреестр	
	Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336223			
Кадастровый номер:		71:30:020201:303	
5.4	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.12.2019 11:06:03	
	номер государственной регистрации:	71:30:020201:303-71/001/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.12.2019 по 15.08.2022 с 10.12.2019 по 15.08.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
5.5	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 01810019/86041100/и1, выдан 08.11.2019 данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.11.2018 10:27:18	
5.5	номер государственной регистрации:	71:30:020201:303-71/001/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2018 по 11.09.2021 с 02.11.2018 по 11.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 02750018/86041100/и1, выдан 05.10.2018 данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
5.5	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ ОБ ЭЦП ИДЕНТИФИКАТЕЛЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767571357.4466515711381783445926050 Выдлен: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 5

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336223			
Кадастровый номер: 71:30:020201:303			
5,6	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	12.07.2018 15:47:03	
	номер государственной регистрации:	71:30:020201:303-71/001/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.07.2018 по 19.03.2021 с 12.07.2018 по 19.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, выдан 04.07.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявления 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
	Сертификат: 997675713574066515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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

На основании запроса от 22.12.2021, поступившего на рассмотрение 22.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
24.12.2021 г. № КУВИ-002/2021-171335938			
Кадастровый номер:		71:30:020201:305	
Номер кадастрового квартала:	71:30:020201		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 70:401-002:020102200:0400:20000; Условный номер 71-71-01/009/2009-520		
Местоположение:	Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, ул.Ликбеза, д.1		
Площадь, м2:	64.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	279093.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:020201:293		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Семенов Илья Васильевич		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767571357:МФД:888515711381783445926050	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 5	
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171335938	
Кадастровый номер: 71:30:020201:305	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тулский Пионер", ИНН: 7134003084, ОГРН: 1027103072479
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71-71/001-71/001/006/2016-383/2 11.02.2016 14:42:09
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:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		25.03.2020 09:16:40
	номер государственной регистрации:		71:30:020201:305-71/001/2020-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 05.02.2021 с 25.03.2020 по 05.02.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 00250020/86041100и1, выдан 13.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 997675713574468551571138176344526650 Выдлен: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 2 раздела 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5	
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171335938	
Кадастровый номер: 71:30:020201:305	
5.2	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 05.03.2020 16:02:21</p> <p>номер государственной регистрации: 71:30:020201:305-71/001/2020-7</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.03.2020 по 26.12.2020 с 05.03.2020 по 26.12.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</p> <p>основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 03200019/86041100/и1, выдан 13.02.2020</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
5.3	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 11.12.2019 09:31:11</p> <p>номер государственной регистрации: 71:30:020201:305-71/001/2019-6</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.12.2019 по 22.09.2020 с 11.12.2019 по 22.09.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</p> <p>основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 02160019/860411100/и1, выдан 08.11.2019</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>

полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 59767571357446651571381783445828050	
Владелец: Росресстр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 2
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171335938	Всего листов выписки: 5
Катастровый номер: 71:30:020201:305	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	10.12.2019 11:05:48
номер государственной регистрации:	71:30:020201:305-71/001/2019-5
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.12.2019 по 15.08.2022 с 10.12.2019 по 15.08.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 01810019/86041100/и1, выдан 08.11.2019
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.5	Ипотека
дата государственной регистрации:	02.11.2018 10:27:03
номер государственной регистрации:	71:30:020201:305-71/001/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2018 по 11.09.2021 с 02.11.2018 по 11.09.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 02750018/86041100/и1, выдан 05.10.2018
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
Сертификат: 997677571357-M81515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 5

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 5	Всего разделов: 2
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-1/1335938	
Кадастровый номер: 71:30:020201:305	
5.6	Ипотека
дата государственной регистрации:	12.07.2018 15:47:31
номер государственной регистрации:	71:30:020201:305-71/001/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.07.2018 по 19.03.2021 с 12.07.2018 по 19.03.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, выдан 04.07.2018
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
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:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997675713574М88515711381783445926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 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

На основании запроса от 22.12.2021, поступившего на рассмотрение 22.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336299		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 71:30:020201:293		
Номер кадастрового квартала: 71:30:020201		
Дата присвоения кадастрового номера: 17.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Местоположение: г. Тула, Привокзальный район, ул. Ликбеза, 1		
Площадь, м2: 1676 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб: 3804496.53 (3 804 496,53)		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 71:30:020201:303, 71:30:020201:305		
Категория земель: Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования: Административное здание		
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки: данные отсутствуют		
Получатель выписки: Семин Илья Васильевич		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 99767571357 МДЦ 46551571136178344526650	
Выдатель: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности	
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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 6
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336299	
Кадастровый номер: 71:30:020201:293	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тульский Пионер", ИНН: 7134003084, ОГРН: 1027103072479
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71-71/001-71/001/006/2016-382/2 11.02.2016 14:32:42
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:		
	5.1	Ипотека	
	дата государственной регистрации:		25.03.2020 09:17:53
	номер государственной регистрации:		71:30:020201:293-71/001/2020-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 25.03.2020 по 05.02.2021 с 25.03.2020 по 05.02.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки, № 00250020/86041100и1, выдан 13.03.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКВИВАLENTE ЭП	
	Сертификат: 9976775713574468551571138178344526650 Владелец: Рочесстр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336299	Всего разделов: 3
Кадастровый номер: 71:30:020201:293	
5.2	Ипотека
дата государственной регистрации:	05.03.2020 16:02:53
номер государственной регистрации:	71:30:020201:293-71/001/2020-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.03.2020 по 26.12.2020 с 05.03.2020 по 26.12.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 03200019/86041100/и1, выдан 13.02.2020
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.3	Ипотека
дата государственной регистрации:	11.12.2019 09:31:41
номер государственной регистрации:	71:30:020201:293-71/001/2019-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.12.2019 по 22.09.2020 с 11.12.2019 по 22.09.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 02160019/86041100/и1, выдан 08.11.2019
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕЛЕ	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 99767571357; МДП 4688515711361783445926050	
Владелец: Росресур	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336299		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:		71:30:020201:293	
5.4	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	10.12.2019 11:06:32	
	номер государственной регистрации:	71:30:020201:293-71/001/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.12.2019 по 15.08.2022 с 10.12.2019 по 15.08.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 01810019/86041100/и1, выдан 08.11.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5.5	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.11.2018 10:27:36	
	номер государственной регистрации:	71:30:020201:293-71/001/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2018 по 11.09.2021 с 02.11.2018 по 11.09.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 02750018/86041100/и1, выдан 05.10.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

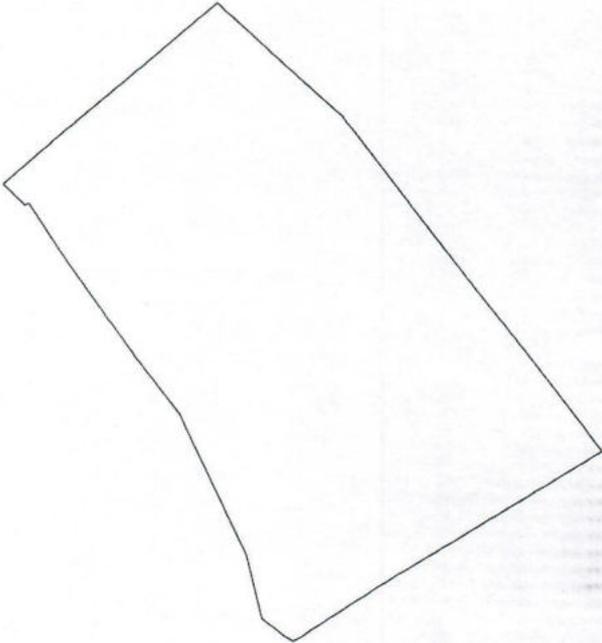
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		Сертификат: 997677571357-МБД Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
		инициалы, фамилия	

Лист 5

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171336299			
Кадастровый номер: 71:30:020201:293			
5.6	Вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	12.07.2018 15:47:57	
	номер государственной регистрации:	71:30:020201:293-71/001/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.07.2018 по 19.03.2021 с 12.07.2018 по 19.03.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, выдан 04.07.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТОРЕ
	Сертификат: 997675713574685515711381783445926050 Владелец: Росресстр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3 Лист 6
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
24.12.2021 г. № КУВИ-002/2021-171336299	
Кадастровый номер: 71:30:020201:293	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:600	Условные обозначения:
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
инициалы, фамилия	Сертификат: 997677371357-МФ.И.138178344526050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Унифицированная форма № ИНВ-1
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Код	
0317001	
12476216	

Форма по ОКУД
 по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Тульский пионер"
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение
(необязательно)

Вид деятельности

номер

дата

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
1	07.02.2022 г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства
 объекты недвижимости, земельные участки

находящиеся в собственности

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение
 Арендодатель *

Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, Мяново, ул.Ликбеза, д.1

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

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

_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>
_____	_____	_____
<small>(должность)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(расшифровка подписи)</small>

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

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.	Административное здание, назначение - нежилое, количество этажей - 2, общ.площ. 254,2 кв.м	-	-	-	2013	-	кадастровый № 71:30:020201:303	-	1 (одна)	8 428 850,24	1 (одна)	8 428 850,24
2.	Гараж, назначение - нежилое, количество этажей - 1, общ.площ. 64,1 кв.м	-	-	-	2013	-	кадастровый № 71:30:020201:305	-	1 (одна)	300 000,00	1 (одна)	300 000,00
3.	Земельный участок, площадь 1676 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - административное здание	-	-	-	2013	-	кадастровый № 71:30:020201:293	-	1 (одна)	3 721 149,76	1 (одна)	3 271 149,76
Итого									3 (Три)	12 000 000,00	3 (Три)	12 000 000,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

 Три
 (прописью)

б) общее количество единиц фактически

 Три
 (прописью)

в) на сумму фактически

 Двенадцать миллионов
 (прописью)

руб. 00 коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ Три _____ (прописью)

б) общее количество единиц фактически _____ Три _____ (прописью)

в) на сумму фактически _____ Двенадцать миллионов _____ (прописью)

_____ руб. _____ коп.

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

Председатель комиссии _____ И.В.Семин _____ (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

_____ (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.Семин _____ (расшифровка подписи)

_____ (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.

