



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 №03/1026/2641

об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером
71:14:030301:8177655, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район,
с/п Иншинское, п.Иншинский

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:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации кафе, площадь 145 ± 4 кв.м, кадастровый №71:14:030301:1776, адрес объекта: Тульская область, Ленинский район, с/п Иншинские, п.Иншинский,

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

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	381 000 Р
Доходный	не применялся

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:

381 000 (Триста восемьдесят одна тысяча) рублей.

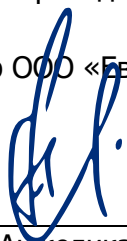
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь мнение, 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.

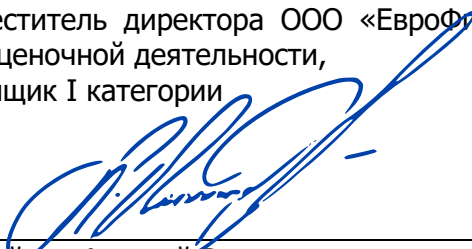
Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

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



Михайлин Алексей Владимирович



М.П.

«15» апреля 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
Общие положения	4
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	4
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	6
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	6
1.2. Основные положения об оценке Объекта. Сведения о Заказчике оценки	6
1.3. Сведения об Исполнителе.....	7
1.4. Сведения об Оценщике.....	7
1.5. Вид определяемой стоимости	8
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	10
1.8. Заявление Оценщиков	10
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	11
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	12
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	14
3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты	14
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	15
3.2.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.....	15
3.2.2. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2021 - январь 2022 года	16
3.2.3. Основные показатели социально-экономического развития Тульской области за 2021 г.....	20
3.2.4. Выводы по результатам анализа.....	24
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки	24
3.4. Распределение земельного фонда Тульской области по категориям	24
3.5. Анализ рынка земельных участков в Тульской области.....	28
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	31
3.6.1. Обоснованные значения или диапазоны значений ценообразующих факторов	32
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	33
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	34
4.1. Методология оценки Объекта оценки	34
4.2. Обоснование выбора подходов и методов	36
4.3. Расчет стоимости Объекта при использовании сравнительного подхода	37
4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	52
ГЛОСАРИЙ	53
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:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации кафе, площадь 145 ± 4 кв.м, кадастровый №71:14:030301:1776, адрес объекта: Тульская область, Ленинский район, с/п Иншинские, п.Иншинский.

Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 3 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:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации кафе, площадь 145 ± 4 кв.м, кадастровый №71:14:030301:1776, адрес объекта: Тульская область, Ленинский район, с/п Иншинские, п.Иншинский
Собственник Объекта 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
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 аренды	Данные Заказчиком не предоставлены
Вид права	Право собственности

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

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в таблице «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-0011331982 от 20 августа 2021 г., выдан ООО «Зетта Страхование». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2021 г. по 23.08.2022 г. (Копия приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

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 менеджера по специальности «Государственное и муниципальное управление»; ▪ диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 ▪ свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 ▪ свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 ▪ удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 ▪ член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 03.08.2021 г. №027214-1 ▪ гражданская ответственность застрахована ООО «Зетта Страхование» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №ПОО-0011443223 от 20 декабря 2021 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2021 г. по 23.12.2022 г. ▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет 	Главы 1, 2, 3, 4

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-002/2021-171324810 от 24.12.2021 г.
2.	Инвентаризационная опись основных средств	Копия документа №5 от 07.02.2022 г.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет Оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у 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 Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету

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 Объекта оценки представлены в Таблице №5 «Описание характеристик оцениваемого объекта» и определены на основе визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого объекта

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Тульская область, Ленинский район, с/п Иншинское, п.Иншинский
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации кафе
Фактическое использование	По назначению
Кадастровый номер	71:14:030301:1776
Площадь земельного участка, кв.м	145 ± 4
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации № 71:14:030301:1776-71/022/2018-8
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение
Наличие улучшений	Присутствуют
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Отсутствует
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	500 000
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Жилые и коммерческие здания
Характеристика доступности	Доступность к участку хорошая
Благоустройство территории	Присутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Осмотр Объекта оценки проведен 16.02.2022 г.

Таблица 6. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки²

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №КУВИ-002/2021-171324810 от 24.12.2021 г.
2.	Инвентаризационная опись основных средств	Копия документа №5 от 07.02.2022 г.

² Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету

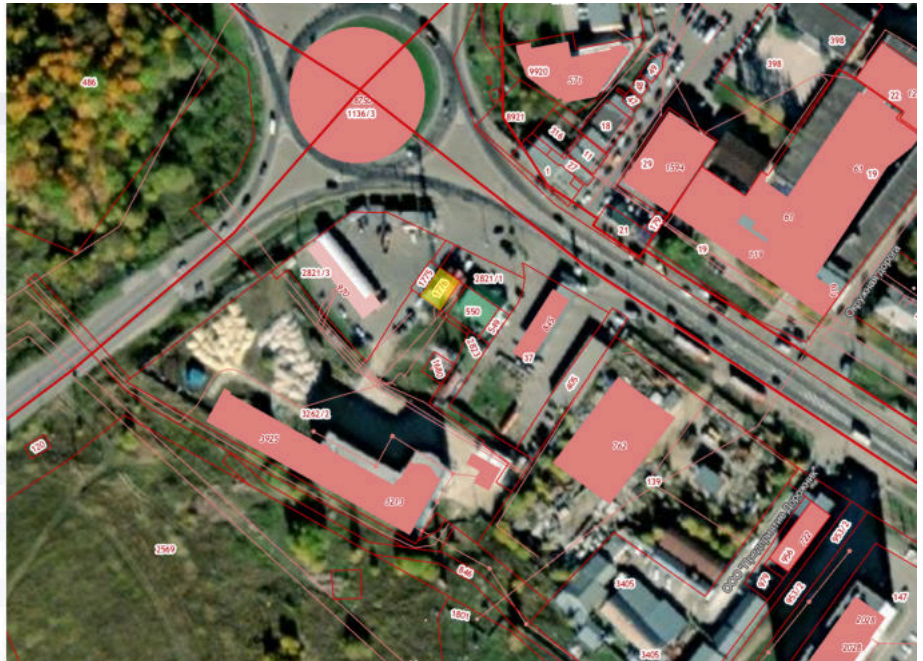
Изображение 1. Район расположения Объекта оценки на кадастровой карте

Земельный участок 71:14:030301:1776

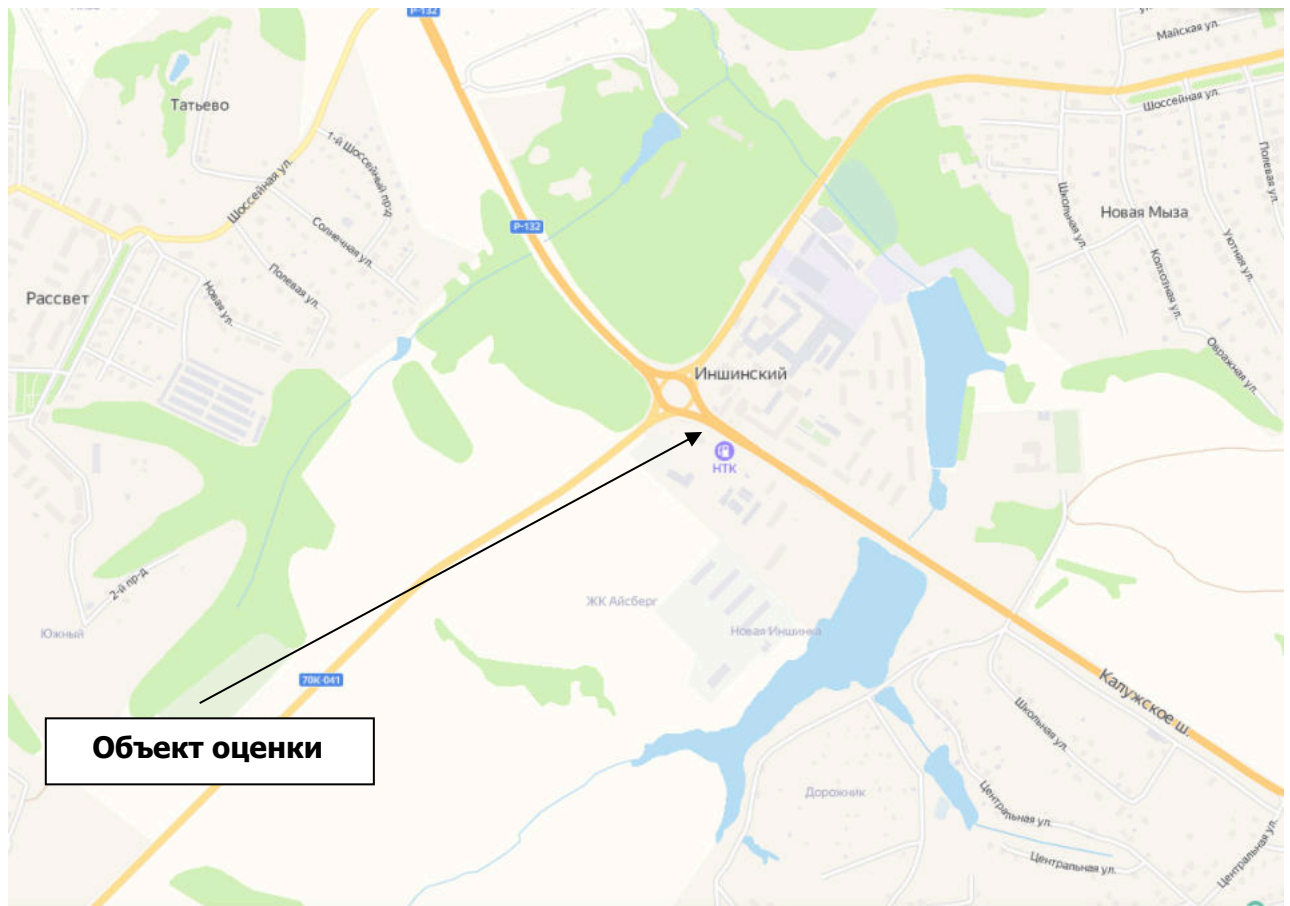
Российская Федерация, Тульская область, р-н Ленинский, с/п Иншинское, п Иншинский
 для эксплуатации кафе

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	71:14:030301:1776
Кадастровый квартал:	71:14:030301
Адрес:	Российская Федерация, Тульская область, р-н Ленинский, с/п Иншинское, п Иншинский
Площадь уточненная:	145 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для эксплуатации кафе
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	389 833,72 руб.
дата определения:	01.01.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.12.2020
дата применения:	01.01.2021



Изображение 2. Район расположения Объекта оценки на карте Тульской области



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.³

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

Как отметил эксперт, следующий год ставит перед Россией много вызовов. «Первый риск для России – риск усиления санкций и обострение конфликта с США и Европой», – сказал он.

Сивков полагает, что возможно обострение военной напряженности в Сирии. При этом немаловажную роль там сыграет Турция и ее военизированные формирования. «Возможен военный конфликт в регионе. К тому же, есть вероятность столкновения России с Турцией, в том числе, в российском анклав в Сирии – там может возникнуть конфликт», – отметил он.

Как считает эксперт, из-за активности Турции также высок риск возникновения еще одного конфликта в зоне нагорного Карабаха и обострения ситуации в Центральной Азии, «в первую очередь, в Киргизии, и отчасти в Казахстане». «России также следует ожидать резкого обострения конфликта с Турцией на фоне усиления конфликта в зоне юго-востока Украины», – добавил также он.

Сивков пояснил, что активная внешнеполитическая линия Анкары связана с имперскими амбициями турецкой элиты. «То, что у той части турецкой элиты, которая сейчас находится у

³ Источник: РИА «Новый день» (<https://newdaynews.ru/moscow/712764.html>)

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 возрастать 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 года⁴

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

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

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

⁴ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>)

2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде

2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	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	-	-
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
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
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 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.⁵

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

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

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

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

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
Промышленное производство (B + C + D + E)	млн рублей (в действующих ценах)	61 819,4	1 160 847,0
	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	116,0	127,5
Добыча полезных ископаемых - В	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 - С	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
Внешекономическая 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-участники СНГ	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
импорт в том числе:	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду		

Показатели	Единица измерения	январь	декабрь
из стран дальнего зарубежья	предыдущего года		
	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
из государств-участников СНГ	млн долл. США		
	в % к аналогичному периоду предыдущего года		
	млн рублей		
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
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

Объектом оценки является земельный участок категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием – для эксплуатации кафе. Оценщик проводит анализ рынка земель населенных пунктов Тульской области, предназначенных для торгово-офисной застройки, как сегмента рынка Объекта оценки. В целях обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений Оценщик проводит обзор рынка земель населенных пунктов.

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

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)

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 северо-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.

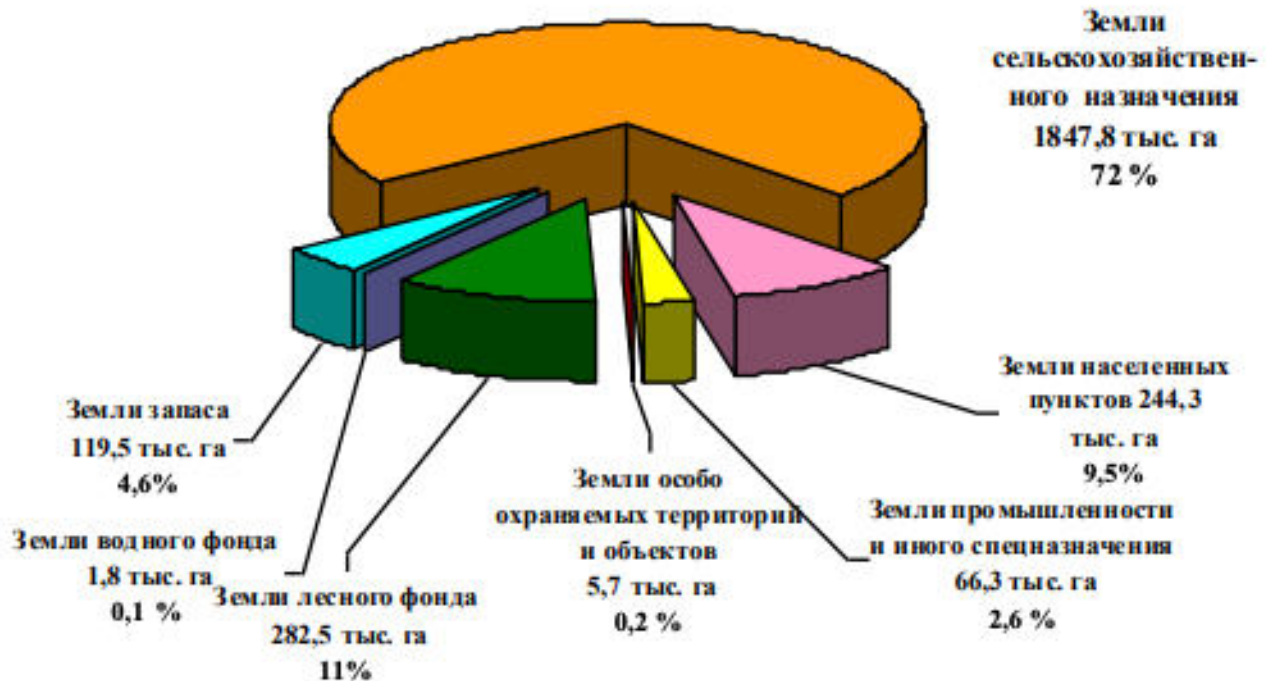
В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2020 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,9 тыс. га, пашни 1556,2 тыс. га, залежи 7,6 тыс. га, многолетних насаждений 45 тыс. га, сенокосов 68 тыс. га, пастбищ 296,1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

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.

Диagramма 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 7. 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 целом 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.

Таблица 8. Предложения земельных участков под торгово-офисную застройку в Тульской области в феврале 2022 г.

Район, улица	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв.м	Источник
Тульская область, Тула, 1-й Газовый пр.	1 350	2 790 000	2 067	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._promnaznacheniya_2146278816
Тульская область, п. Ленинский, ул.Гагарина	10 000	3 900 000	390	https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2088241635
Тульская область, муниципальное образование Тула, с. Фёдоровка	8 300	2 511 000	303	https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_1387816186
Тульская область, г. Тула, р-н Пролетарский, шоссе Веневское	5 029	9 000 000	1 790	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2217452484
Тульская область, Ленинский р-н, с/с Торховский, с. Торхово	1 747	3 500 000	2 003	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_175_sot._promnaznacheniya_2328916929
Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ	5 000	1 500 000	300	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2147847006
Тульская область, р-н Киреевский, муниципальное образование Дедиловское Киреевского района, д. Быковка, в районе дома №1	1 891	2 700 000	1 428	https://www.avito.ru/borodinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1774685030

Таким образом, диапазон цен предложенных к продаже земельных участков земель населенных пунктов, предназначенных для торгово-офисной застройки в Тульской области в феврале 2022 г. составил от 300 до 2 067 рублей за кв.м.

Предложений земельных участков земель населенных пунктов, предназначенных для торгово-офисной застройки, в аренду в феврале 2022 г. в Тульской области, а также на территориях, схожих по экономическим характеристикам с месторасположением Объекта оценки, не выявлено.

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

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

анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости земельных участков под офисно-торговую застройку, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, являются:

Таблица 9.Ценообразующие факторы

Наименование фактора	Значимость фактора
1. Местоположение земельного участка	0,34
2. Расположение относительно красной линии	0,17
3. Передаваемые имущественные права	0,13
4. Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5. Наличие электроснабжения на участке	0,10
6. Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7. Наличие газоснабжения на участке	0,07

3.6.1. Обоснованные значения или диапазонов значений ценообразующих факторов

Диапазоны значений ценообразующих факторов

Проведенное исследование рынка земельных участков позволило выявить следующие ценообразующие факторы:

Таблица 10. Ценообразующие факторы

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Местоположение земельного участка	коэффициент 0,77 – 1,00	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть I», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.169
Передаваемые имущественные права	коэффициент 0,70 – 1,00	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.70
Наличие электроснабжения на участке	коэффициент 1,14 – 1,18	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.136
Общая площадь (фактор масштаба)	коэффициент 0,63 – 1,59	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.96
Наличие газоснабжения на участке	коэффициент 1,13 – 1,19	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.136
Наличие водоснабжения и канализации на участке	коэффициент 1,15 – 1,22	«Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2020, стр.136

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

3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применение подходов к его оценке должно основываться на результатах анализа наиболее эффективного использования этого объекта.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Учитывая допустимость с точки зрения законодательства, рассматриваемые земельные участки могут быть использованы собственником в соответствии с категорией земельного участка и его разрешенным использованием. В связи, с чем наиболее эффективное использование Объекта оценки – для эксплуатации кафе.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной

ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

4.2.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом. Используются только элементы затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении Объекта оценки.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Московской области отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- архитектурно-планировочное решение здания оказывает сильное влияние на величину затрат необходимых для строительства здания, выбор основных параметров здания (этажность, высота этажа, площадь, необходимое благоустройство) является не обоснованным как при текущем варианте застройки объекта оценки, так и при возможном альтернативном варианте;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки отсутствуют, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка земельных участков в Тульской области выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным Объекту оценки. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения 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 сравнения 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 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 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 в г. Тулы и источников открытой информации.

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

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

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

V – рыночная стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка;

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

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемого участка, Оценщик провел анализ рынка земельных участков в Тульской области. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в феврале 2022 г. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в Таблице №11.

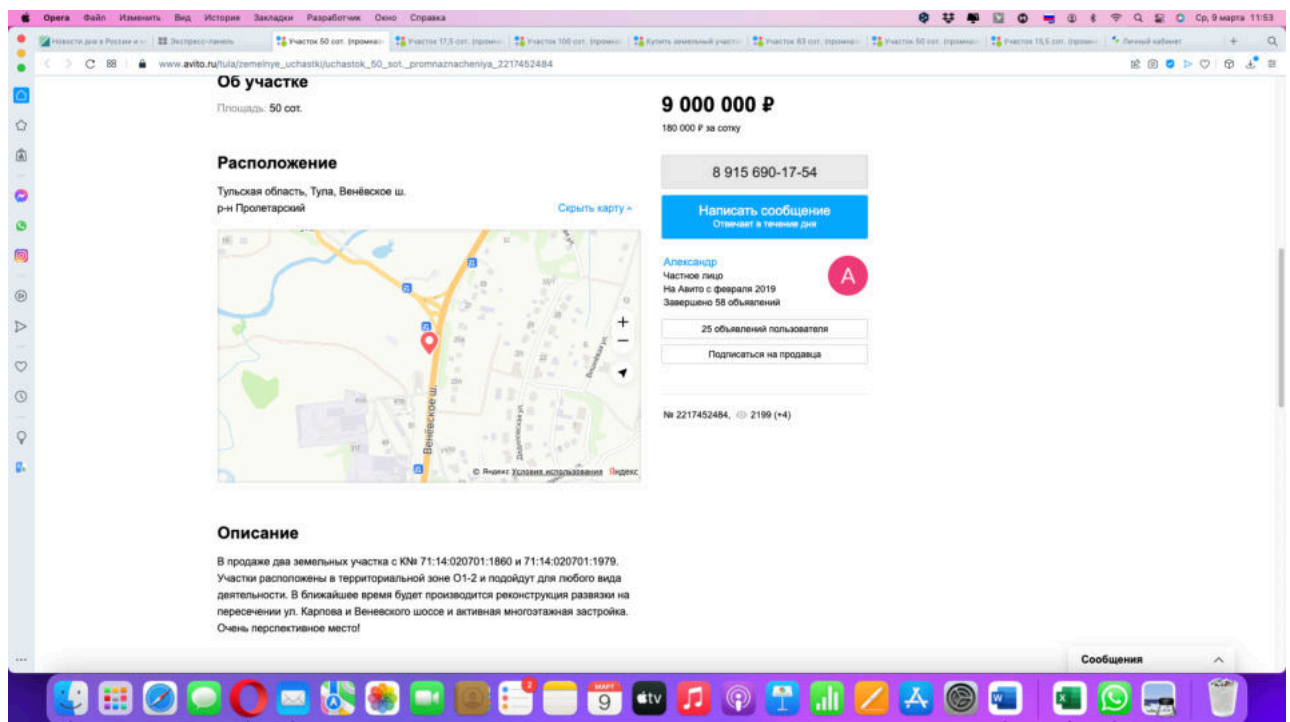
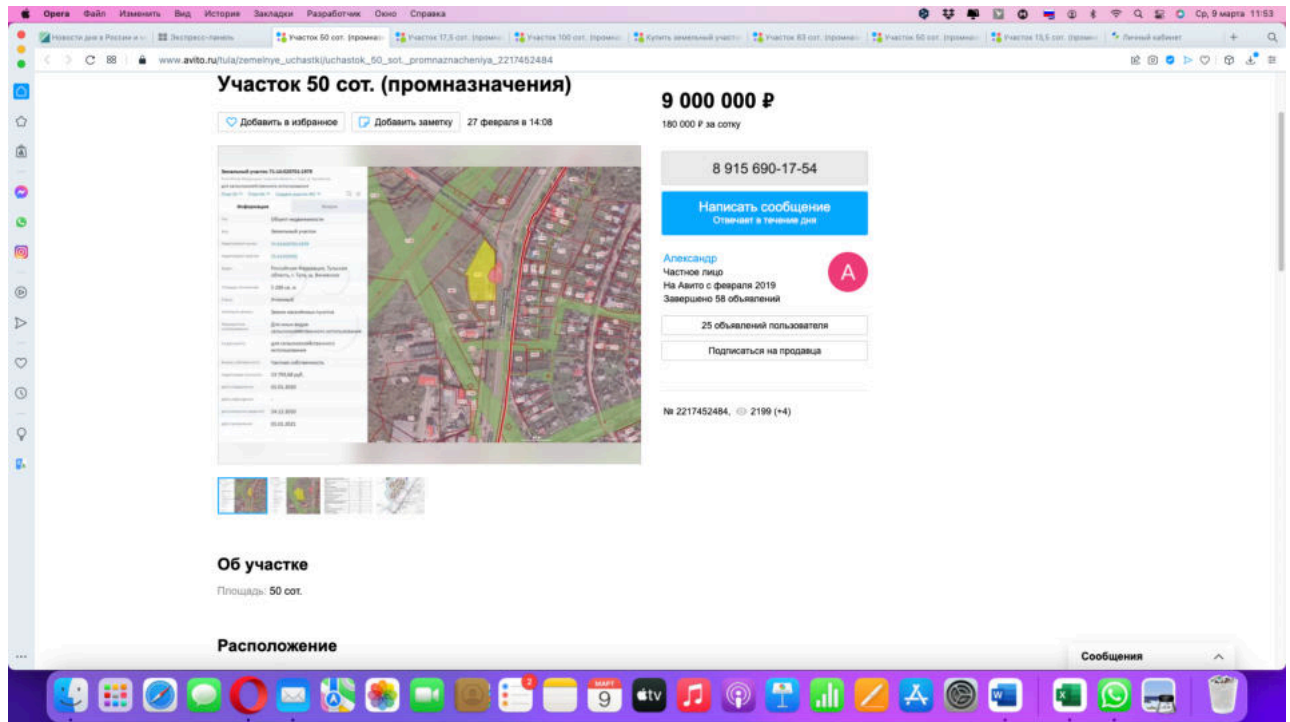
Таблица 11. Характеристика объектов сравнения⁷

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Тульская область, Ленинский район, с/п Иншинское, п.Иншинский	Тульская область, г. Тула, р-н Пролетарский, шоссе Веневское	Тульская область, Ленинский р-н, с/с Торховский, с. Торхово	Тульская область, р-н Киреевский, муниципальное образование Дедиловское Киреевского района, д. Быковка, в районе дома №91
Кадастровый номер	71:14:030301:1776	71:14:020701:1860	71:14:020311:129, 71:14:020311:18	71:12:070301:364
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_221_7452484	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_175_sot._promnaznacheniya_23_28916929	https://www.avito.ru/borodinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1774685030
Площадь участка, кв.м	145,00	5 029,00	1 747,00	1 891,00
Цена предложения, руб.		9 000 000 ₽	3 500 000 ₽	2 700 000 ₽
Цена предложения, руб./кв.м		1 790 ₽	2 003 ₽	1 428 ₽
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения		нет	нет	нет
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	Для эксплуатации кафе	Для сельскохозяйственного производства	Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов	Для иных видов жилой застройки
Местоположение по типовым зонам в пределах области	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Прочие населенные пункты
Расположение относительно автомагистралей	расположен в относительной близости от крупных автодорог	расположен в относительной близости от крупных автодорог	расположен в относительной близости от крупных автодорог	расположен в относительной близости от крупных автодорог

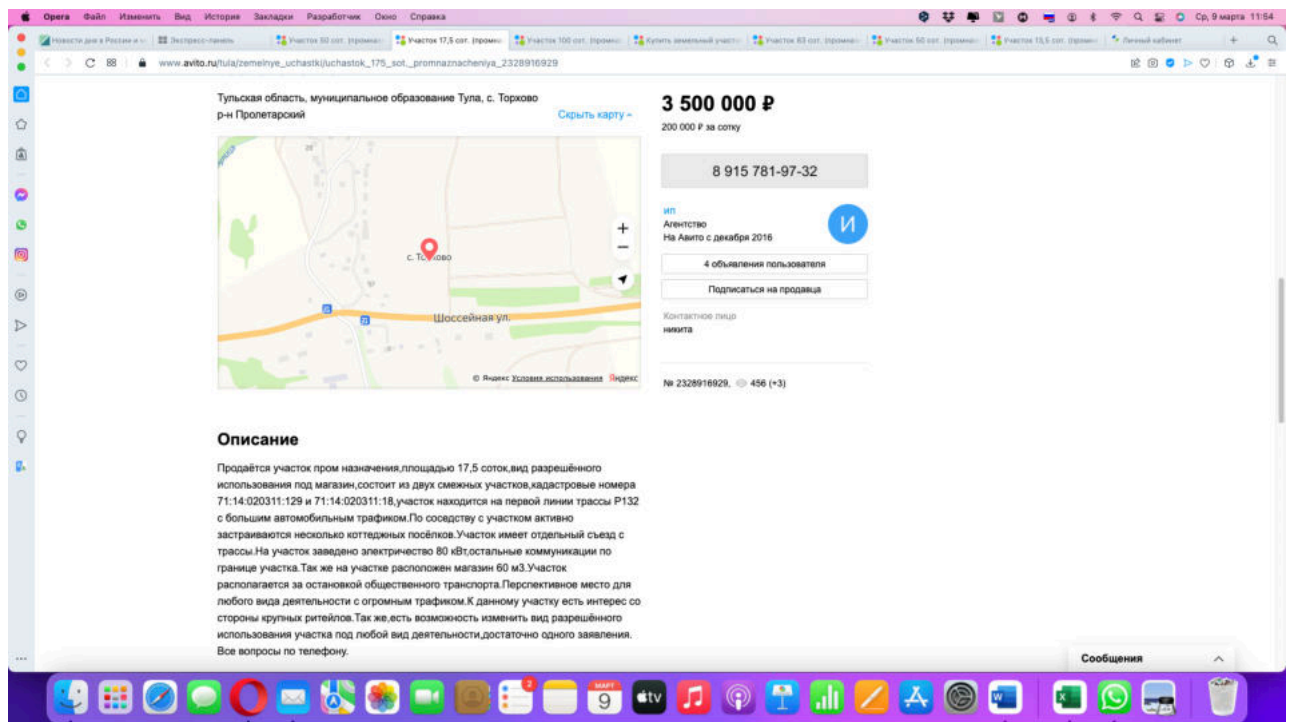
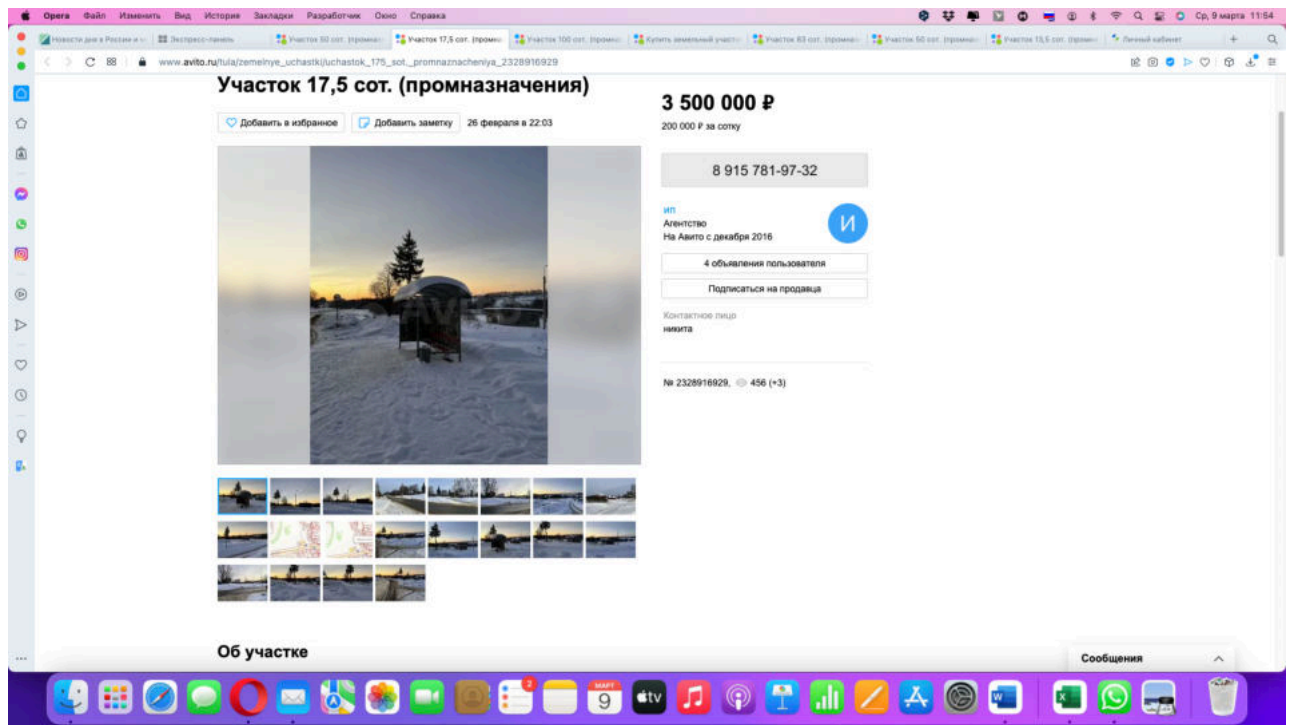
⁷ Копии интернет-страниц, с информацией о сопоставимых объектах, приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют	электроснабжение	отсутствуют

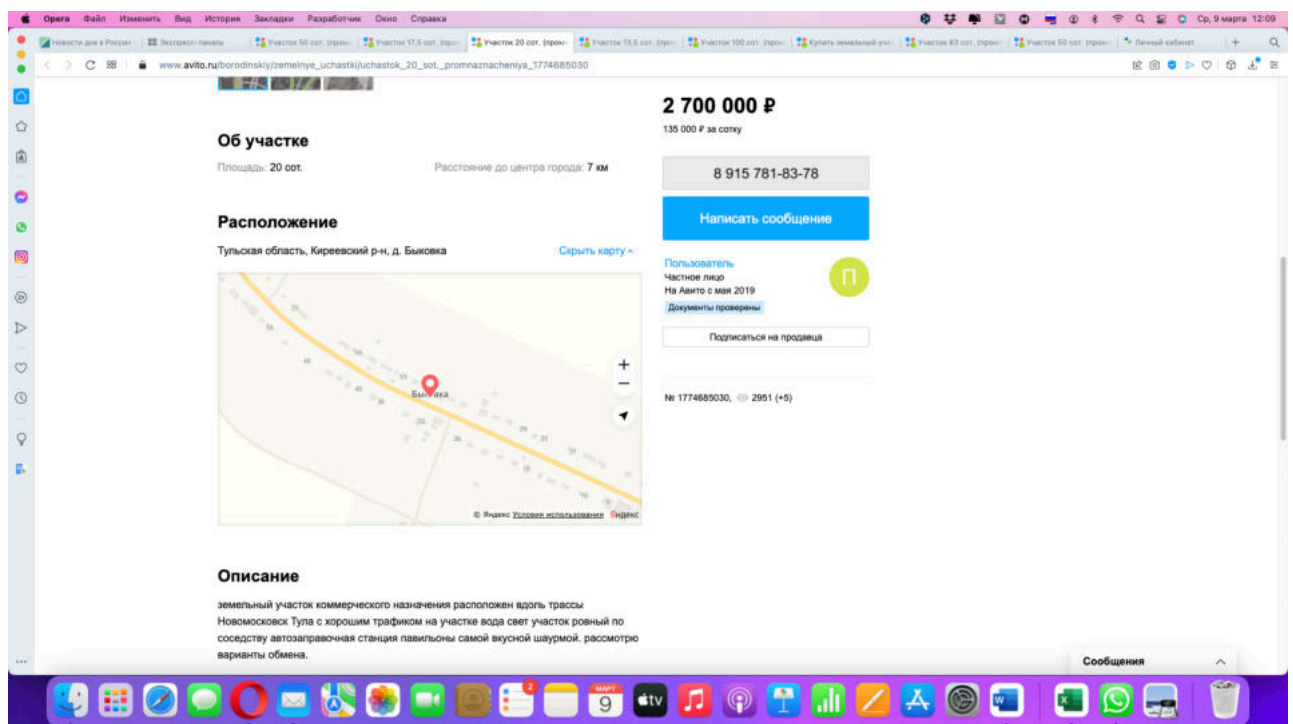
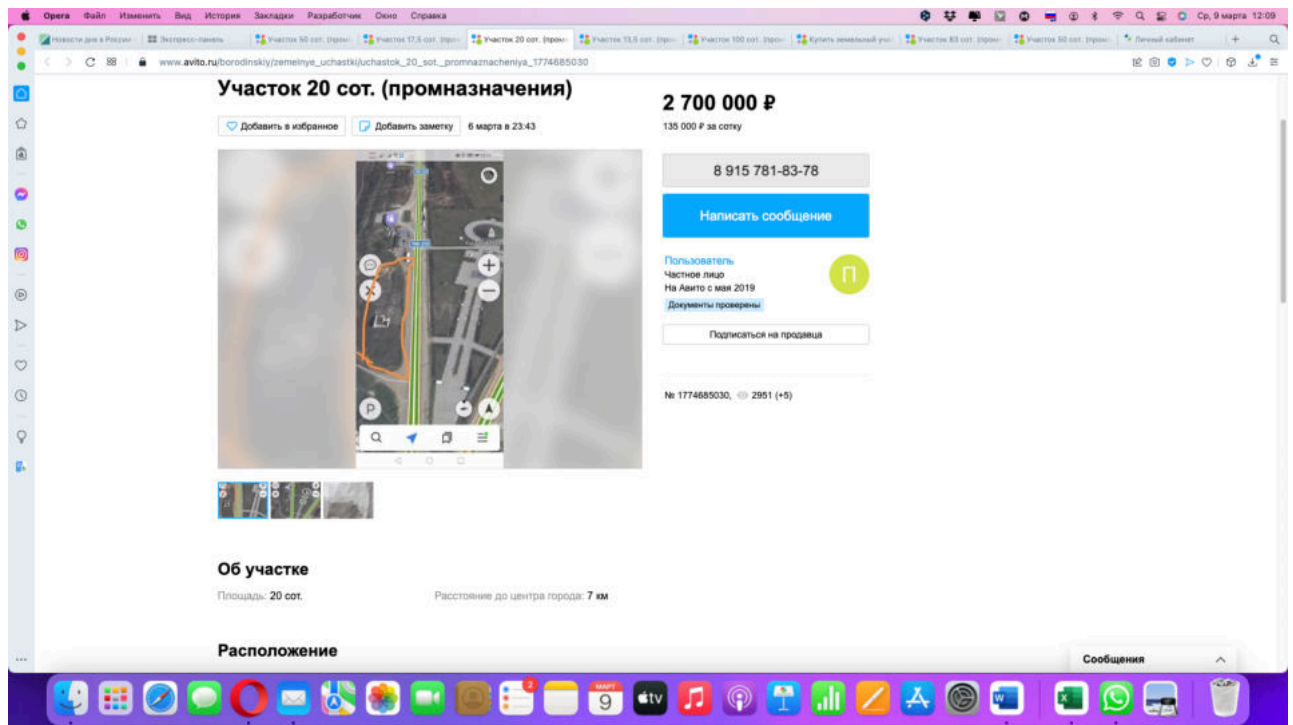
Изображение 3. Копии интернет-страниц с информацией об объекте-аналоге №1



Изображение 4. Копии интернет-страниц с информацией об объекте-аналоге №2



Изображение 5. 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 и расположение,
- 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:

Передаваемые имущественные права. Размер корректировки определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.72, таб.15. Размер поправки на передаваемые имущественные представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 12. Значения поправки на передаваемые имущественные права для земельных участков под офисно-торговую застройку

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	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 вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.213, таб.99. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 13. Рекомендуемые значения скидки на торг на активном рынке

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
Земельные участки под торгово-офисную застройку	10,1%	8,7%	11,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Для цен продажи земельных участков применяется среднее значение скидки на торг в размере **9,7%**.

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 - 2020. Земельные участки. Часть I», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.81, таб.18., в нижеследующей таблице представлена классификация типовых территориальных зон для определения корректировки на местоположение в пределах области.

Таблица 14. 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 - 2020. Земельные участки. Часть I», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.81, таб.17. Размер поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 15. Матрица значений корректировки на расположение по типовым зонам в пределах области

Торгово-офисная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00

Торгово-офисная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	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 - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.96, таб.32. Размер поправки на площадь (фактор масштаба) представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 16. Корректирующие коэффициенты на площадь (фактор масштаба) для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, данные, усредненные по России, по цене предложений

Площадь, кв.м		аналог					
		< 1500	1500 - 3000	3000 - 6000	6000 - 10000	10000 - 25000	> 25000
Объект оценки	< 1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500 - 3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000 - 6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000 - 10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000 - 25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	> 25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	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 - 2020. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020, стр.136, таб.49. Размер поправки на наличие коммуникаций представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 17. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов (земельные участки под офисно-торговую застройку)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую 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)	1,18	1,15	1,22

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. Сепетлиева⁸, 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:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%, \text{ где:}$$

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

\bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если коэффициент вариации превышает 33%.

Значение коэффициента вариации изменяется от 0 до 1 и чем ближе к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. При этом критериальным значением коэффициента вариации служит 1/3 или 33,33%⁹.

Расчеты по определению рыночной стоимости Объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

⁸ Источник информации: <https://megalektsii.ru/s153708t5.html>

⁹ Источник информации: <http://www.allbest.ru>, Учебно-методическое пособие «Статистика» Чалиев А.А., Овчаров А.О. Н.Новгород – 2007 г, стр 25

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение	Тульская область, Ленинский район, с/п Иншинское, п.Иншинский	Тульская область, г. Тула, р-н Пролетарский, шоссе Веневское	Тульская область, Ленинский р-н, с/с Торховский, с. Торхово	Тульская область, р-н Киреевский, муниципальное образование Дедиловское Киреевского района, д. Быковка, в районе дома №1
Источник информации	71:14:030301:1776	71:14:020701:1860	71:14:020311:129, 71:14:020311:18	71:12:070301:364
Площадь участка, кв.м		https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2217452484	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_175_sot._promnaznacheniya_2328916929	https://www.avito.ru/borodinskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_1774685030
Цена предложения, руб.	145,00	5 029,00	1 747,00	1 891,00
Цена предложения, руб./кв.м		9 000 000 ₽	3 500 000 ₽	2 700 000 ₽
Передаваемые права		1 790 ₽	2 003 ₽	1 428 ₽
Корректировка на передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения		1 790	2 003	1 428
Корректировка на ограничения	нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования		1 790 ₽	2 003 ₽	1 428 ₽
Корректировка на условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Условия сделки		1 790 ₽	2 003 ₽	1 428 ₽
Корректировка на условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		1 790 ₽	2 003 ₽	1 428 ₽
Скорректированная цена, руб./кв.м		-10,10%	-10,10%	-10,10%
Время продажи		1 609 ₽	1 801 ₽	1 284 ₽
Корректировка на время продажи		Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.	Дата предложения - 02.2022 г.
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Категория земель		1 609 ₽	1 801 ₽	1 284 ₽

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на категорию земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Разрешенное использование земельного участка		1 609 Р	1 801 Р	1 284 Р
Корректировка на разрешенное использование земельного участка	Для эксплуатации кафе	Для сельскохозяйственного производства	Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов	Для иных видов жилой застройки
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на местоположение		1 609 Р	1 801 Р	1 284 Р
Скорректированная цена, руб./кв.м		-19,00%	0,00%	62,00%
Расположение относительно автомагистралей		1 303 Р	1 801 Р	2 079 Р
Поправка на расположение относительно автомагистралей	расположен в относительной близости от крупных автодорог	расположен в относительной близости от крупных автодорог	расположен в относительной близости от крупных автодорог	расположен в относительной близости от крупных автодорог
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на площадь		1 303 Р	1 801 Р	2 079 Р
Скорректированная цена, руб./кв.м		37,00%	21,00%	0,00%
Наличие коммуникаций		1 785 Р	2 179 Р	2 079 Р
Корректировка на наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение	отсутствуют	электроснабжение	отсутствуют
Скорректированная цена, руб./кв.м		36,90%	18,00%	36,90%
Наличие ИРД		2 444 Р	2 572 Р	2 847 Р
Корректировка на наличие ИРД	есть	есть	есть	есть
Скорректированная цена, руб./кв.м		0,00%	0,00%	0,00%
Количество корректировок		2 444 Р	2 572 Р	2 847 Р
Удельный вес по количеству корректировок		4	3	3
Коэффициент вариации		0,30	0,35	0,35
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	5,75%			
Рыночная стоимость, руб.	2 630 Р			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	381 350 Р			

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

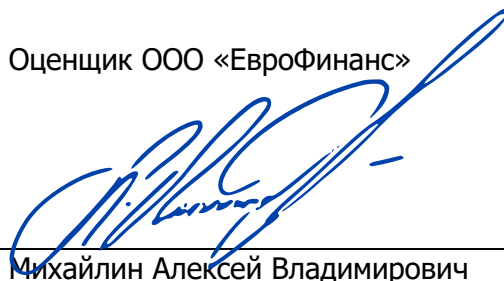
Таблица 19. Данные по трем подходам

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	не применялся
Сравнительный	381 350 Р
Доходный	не применялся

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату проведения оценки составляет (округленно, до тысяч):

381 000 (Триста восемьдесят одна тысяча) 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. (Ноль 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 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 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, г. Тула, Привокзальный РОВД г. Тулы 04.11.2004г.		
Паспортные данные:	7004 6... 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>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.).	1 750,00 руб.	
По одному страховому случаю:	5 000 000,00 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.). <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. (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 (бездействие) 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.			

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, 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.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, проведенного организацией, 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 признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял 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 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.zurich.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 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.

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/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь:

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. 2.12. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.

 Михайлин А.В.

Представитель ООО «Зетта Страхование»:


Должность ФИО:  Директор агентства ООО Зетта страхование
г. Саранск Катарсов А.В.
Доверенность №783 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.

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:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171324810		
Кадастровый номер: 71:14:030301:1776		
Номер кадастрового квартала: 71:14:030301		
Дата присвоения кадастрового номера: 31.05.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют		
Местоположение: Российская Федерация, Тульская область, р-н Ленинский, с/пг Иншинское, п Иншинский		
Площадь, м2: 145 +/- 4		
Кадастровая стоимость, руб: 389833.72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют		
Категория земель: Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования: для эксплуатации кафе		
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: 9976775713574665515711381783445946050	
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: 2
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171324810	
Кадастровый номер: 71:14:030301:1776	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Тулеский Пионер", ИНН: 7134003084, ОГРН: 1027103072479
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:14:030301:1776-71/001/2017-7 13.06.2017 12:29:17
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:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		28.09.2018 14:23:42
	номер государственной регистрации:		71:14:030301:1776-71/022/2018-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Решение о принятии обеспечительных мер, № 17, выдан 26.09.2018, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Тульской области
	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

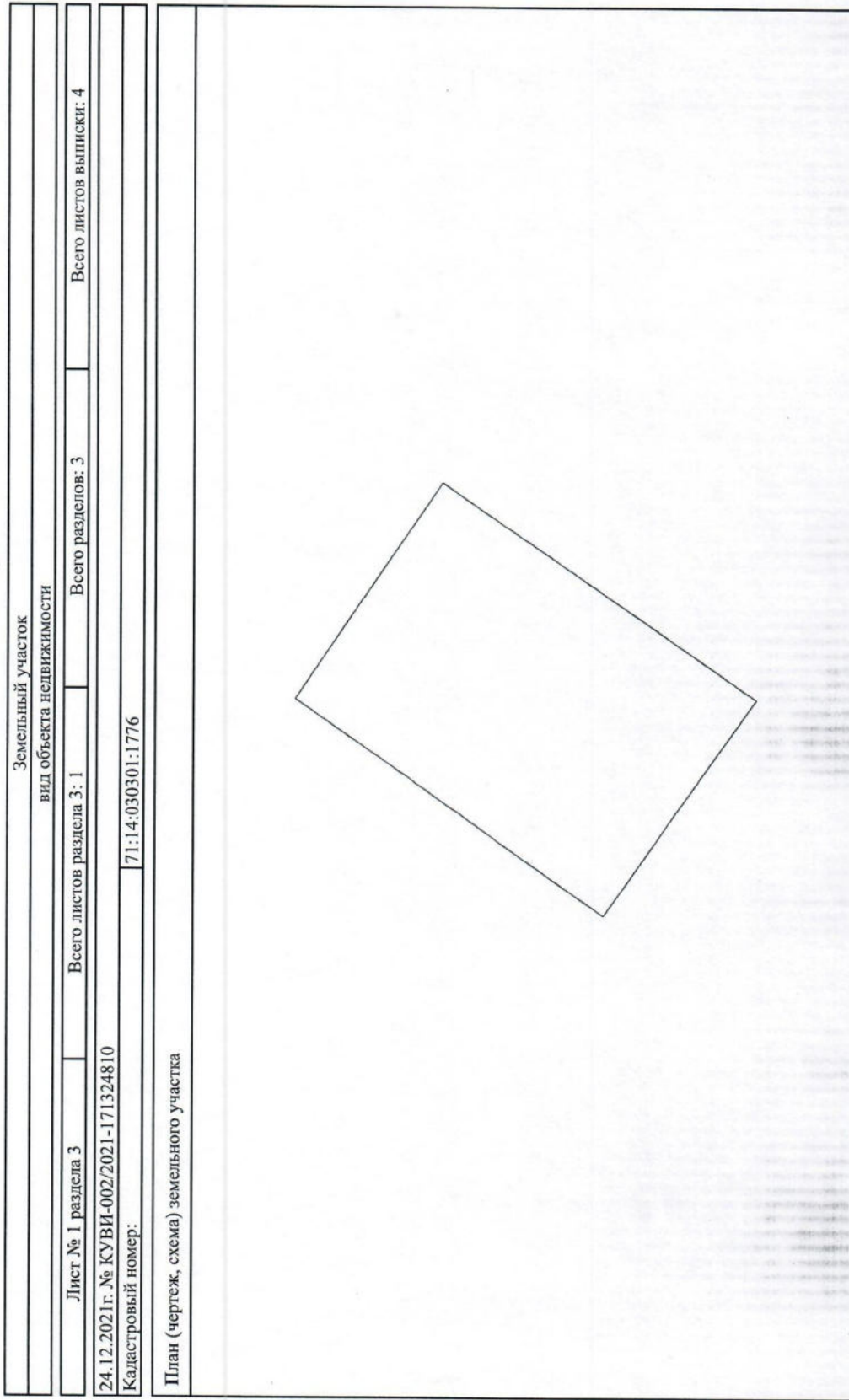
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767571357; МеСД: 466351571138178344526050	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171324810			
Кадастровый номер: 71:14:030301:1776			
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 СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		Сертификат: 99767571357.44894515711381763445926050	
		Владелец: Росреестр	
		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 4
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
24.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171324810	
Кадастровый номер: 71:14:030301:1776	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:
ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 99767571957468851571381788445928650 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	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	12476216
Вид деятельности	10.13
номер	1
дата	09.01.2022
Дата начала инвентаризации	10.01.2022
Дата окончания инвентаризации	07.02.2022
Вид операции	

Форма по ОКУД
по ОКПО

Общество с ограниченной ответственностью "Тулский пионер"
 (организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, номенклатура, раеноружение
 (необязательное зачеркнуть)

Вид деятельности
номер
дата
Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид операции

Номер документа	Дата составления
5	07.02.2022 г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Основные средства земельные участки

находящиеся в собственности

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

Местонахождение
Арендодатель * Тульская область, Ленинский район, с/п Иншинское, пос.Иншинский

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы 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:

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по ряду	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	Земельный участок, общ. площ. 145,0 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации кафе	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		-	-	-	2014	-	кадастровый № 71:14:030301:177 6	-	1 (одна)	500 000,00	1 (одна)	500 000,00
Итого									1 (одна)	500 000,00	1 (одна)	500 000,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Один

б) общее количество единиц фактически

(прописью) Одна

в) на сумму фактически

(прописью) Пятьсот тысяч

(прописью)

руб. 00 коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ Один _____
 (пропись)

б) общее количество единиц фактически _____ Одна _____
 (пропись)

в) на сумму фактически _____ Пятьсот тысяч _____
 (пропись)

_____ руб. _____ 00 _____ коп.

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

Председатель комиссии

Конк.управл-й

 (должность)

 (подпись)

И.В.Семин

 (расшифровка подписи)

Члены комиссии:

 (должность)

 (подпись)

 (расшифровка подписи)

 (должность)

 (подпись)

 (расшифровка подписи)

 (должность)

 (подпись)

 (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ 1 _____ по № _____ 1 _____, 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

 (должность)

 (подпись)

И.В.Семин

 (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.
