



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО ЭВА Групп

/Сапрыкин В.М./
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

02.07.2024 г.

Отчет № 355/07-НИ от 02 июля 2024 г. об оценке объектов оценки:

Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.

Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.

Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.

Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.

Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.

Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.

ЗАКАЗЧИК: Урюпин Роман Викторович

ОЦЕНЩИК: ООО ЭВА Групп.

ДАТА ОЦЕНКИ: 02.07.2024 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 02.07.2024 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, для целей осуществления конкурсного производства.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	8
3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ _____	16
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	30
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	46
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ _____	48
7. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ _____	53
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ _____	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. __	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОЦЕНЩИКОВ. _____	88

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы	
Описание объекта оценки	Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.
	Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.
	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.
	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.
	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.
	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, для целей осуществления конкурсного производства.
Заказчик оценки	Урюпин Роман Викторович
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 2024.07-355 от 01 июля 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата, существенные допущения	<p>Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, для целей осуществления конкурсного производства. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.</p> <p>Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки</p>

	с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»			
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О.	Место нахождения, контактная информация	
	ООО	ООО «ЭВА Групп»	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Краморов Алексей Викторович	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика
	11 лет	179	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №5809R/776/00022/22, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 06.05.2024, срок действия полиса: с 21.05.2024 по 21.05.2025
Даты	Дата осмотра объекта	Дата оценки	Дата составления отчёта	
	01.07.2024 г.	02.07.2024 г.	02.07.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.	5 443 000,00		Не применялся	Не применялся
Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	Не применялся		Не применялся	8 668 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с	Не применялся		Не применялся	3 219 000,00

<p>магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p>			
<p>Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p>	Не применялся	Не применялся	4 953 000,00
<p>Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p>	Не применялся	Не применялся	5 201 000,00
<p>Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p>	Не применялся	Не применялся	1 981 000,00

Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)
<p>Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.</p>	5 443 000,00 (пять миллионов четыреста сорок три тысячи) рублей
<p>Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос. Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p>	8 668 000,00 (восемь миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей
<p>Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p>	4 953 000,00 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей

Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: 5 201 000,00 (пять миллионов двести одна тысяча) рублей
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.

Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: 1 981 000,00 (один миллион девятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.

Итого 29 465 000,00 (двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей

Оценщик



Краморов А.В.

	<p>подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p> <p>Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p> <p>Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.</p>
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 04.06.2024 г. - Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.03.2019г. №71/103/040/2019-162; - Разрешение на строительство №RU 71514000-1992, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2001, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2002, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2039, выданное 11.03.2014г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2040, выданное 11.03.2014г. Администрацией муниципального образования Ленинский район.
Правообладатель (-ли)	ООО «СтройСервисПроект» (ИНН 7128500225 ОГРН 1087154018005)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности.
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Основание для проведения оценки	Договор № 2024.07-355 от 01 июля 2024 г. Договор № 2021.11-158 от 15.11.2021 г.
Дата оценки	02.07.2024 г.
Период поведениа оценки	От даты заключения Договора по дату составления Отчета
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, для целей осуществления конкурсного производства.
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения	Результат оценки как независимое профессиональное суждение о стоимости объектов оценки предполагается использовать для определения стоимости долей участников общества. Результаты оценки могут быть использованы только для указанных в настоящем задании целей, и только в рамках принятых допущений и ограничений.
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу -	Отсутствует

балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	В силу специфики объекта оценки под осмотром объекта подразумевается изучение предоставленной для оценки документации. Датой оценки в рамках данного Отчета признается последняя дата получения информации об объекте оценки (ближайшая к дате составления Отчета).
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей, указанных в настоящем Отчете. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Бумажный документ
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка активов организации, осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.

основания считать обратное	<ol style="list-style-type: none"> 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 5. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 6. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 7. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 8. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. 9. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке. 10. Осмотр произведён по представленным заказчиком фотографиям.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	<p>Детализация раскрытия информации в отчете – с учетом требований к отчету об оценке, установленных Федеральным стандартом оценки, «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022, в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности. Иные требования отсутствуют.</p>
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Договором не предусмотрены.

2.1. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о заказчике

ФИО	Урюпин Роман Викторович
------------	-------------------------

Таблица 4. Сведения об оценщике

Организационно –правовая форма и полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью / Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп
ОГРН, дата присвоения/ИНН	ОГРН 1207800175120, 29.12.2020 г./ИНН 7816712982
Место нахождения юридического лица (Юридический адрес)	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Фактический адрес места нахождения	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Контактная информация	тел 38-28-20 E-mail: constanta_ceo@bk.ru
Реквизиты	ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7816712982, КПП 781601001
Дополнительная ответственность исполнителя	Страхование ответственности, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности согласно страховому полису выданного страховой компанией ООО «АльфаСтрахование» № 5809R/776/500003/24 от 19.01.2024 г. до 19.01.2026 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Определение рыночной стоимости объекта оценка выполнил оценщик, с которыми исполнитель заключил трудовой договор:

Краморов Алексей Викторович	
Страховой полис	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №5809R/776/00022/22, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 06.05.2024, срок действия полиса: с 21.05.2024 по 21.05.2025
Членство в СРО	Свидетельство №179 от 28.01.2013 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, выдано Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Местонахождение: 620100, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, дом. 23 (БЦ Clever Park), офис 13)
Подтверждение профессиональных знаний	Диплом ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» ПП-№ 361360 от 12/05/2012г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Повышение квалификации – Удостоверение № 232403305003 от 13/11/2015 г. выдано ЧОУВО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценочная деятельность».
Квалификационный аттестат	№035368-1 от 03.11.2023 г. Оценка недвижимого имущества №031517-2 от 09.11.2021 г. Оценка движимого имущества
Стаж работы	11 лет

Таблица 5. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ЭВА групп 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 ЭВА групп 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.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Краморов Алексей Викторович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
	Оценщик Краморов Алексей Викторович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
	Оценщик Краморов Алексей Викторович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 6. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Оценщик Краморов Алексей Викторович	Весь комплекс оценочных работ
Привлекаемые организации	Другие организации не привлекались.
Привлекаемые специалисты	Другие специалисты не привлекались.
Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалиста (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация о которых получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту в соответствующих разделах Отчета. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций) используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.	

2.2. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

Действующие федеральные стандарты оценки не устанавливают требования к допущениям и ограничительным условиям, использованных оценщиком при проведении оценки. Международные стандарты оценки, в частности IVS 101 Scope of Work (MCO 101 Задание на оценку), пункт i устанавливает:

«All assumptions and any special assumptions that are to be made in the conduct and reporting of the valuation shall be recorded. Assumptions are matters that are reasonable to accept as fact in the context of the valuation assignment without specific investigation or verification. They are matters that, once stated, are to be accepted in understanding the valuation. A special assumption is an assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the valuation date or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the valuation date». В переводе: «следует фиксировать все допущения и специальные допущения, которые должны быть сделаны в процессе проведения оценки и составления отчета. **Допущения** представляют собой обстоятельства, которые будет разумно принять в качестве фактов в рамках соответствующего оценочного задания без проведения конкретных проверок или исследований. Это такие обстоятельства, заявление о которых будет достаточным для их признания при интерпретации оценки.

Специальное допущение – это допущение, в котором предполагаются факты, отличающиеся от реальных фактов, существующих на дату оценки, или которое не было бы сделано в сделке на дату оценки типичным участником рынка».

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего заключения:

- ✚ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов заключения вне данного отчета является не корректным и может привести к искажению ситуации.
- ✚ Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- ✚ Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными, тем не менее, там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- ✚ Оценщик направил запросы Заказчику о предоставлении информации, касающейся всех имеющихся на балансе предприятия основных средств. Оценщик не несет ответственности за не предоставление полной

документации.

- ✚ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- ✚ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- ✚ Отчет об оценке производится исключительно для собственных целей заказчика и не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия между заказчиком и оценщиком.
- ✚ Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено соответствующими договорами.
- ✚ Заключение по оценке содержит профессиональное мнение эксперта о величине рыночной стоимости объекта, и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном конкурентном рынке по цене равной полученному значению рыночной стоимости;
- ✚ Выводы о величине рыночной стоимости действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
- ✚ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета.
- ✚ При формировании прогнозов относительно денежных потоков и его компонентов оценщик не располагал бизнес-планом предприятия. Основные суждения относительно деятельности компании в будущем основаны на данных переговоров с Заказчиком. Несмотря, на тот факт, что выдвинутые предположения имеют вероятностный характер, у оценщика нет оснований полагать, что указанные прогнозы не достижимы.
- ✚ Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки. Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7). При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

2.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Обоснование используемых стандартов

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., а так же в отчет выполнен в соответствии со следующими стандартами:

- ✚ Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✚ Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✚ Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✚ Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- ✦ Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- ✦ Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

Стандарты СРО оценщика. Применение Стандартов СРО обусловлено тем, что оценщик, выполнявший настоящий отчет является членом саморегулируемой организации.

В процессе оценки Оценщик использовал Международные стандарты, поскольку они устанавливают фундаментальное определение оценки имущества и предлагают основные принципы и практические рекомендации для осуществления оценочной деятельности. МСО в рамках настоящего отчета применяются в пределах не противоречащих федеральным стандартам оценки.

2.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Литература, нормативные акты

1. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - М.: 2000 г..
2. Александров В.Т., Касьяненко Т.Г. Ценообразование в строительстве, 2 изд. – СПб: Питер, 2001 г.;
3. Климов А., Климкина Т. Методик разных много, но верная всегда одна, 1997 г. <http://www.cfiin.ru>;
4. Бердникова Т. Б. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003 г.;
5. Информационная база Internet: www.rts.ru, <http://info.olmagroup.ru>, www.rosbroker.ru, <https://mef.mosreg.ru>, <http://www.consultant.ru/>, <https://cbr.ru/> и др.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 №188-ФЗ.
8. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
9. Стандарты АСОО «СВОД».
10. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
11. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
12. Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглитат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.
13. Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. — М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
14. Оценка недвижимости: учебник / под.ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
15. Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
16. С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.–М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
17. Материалы сети Internet, в том числе базы данных о продаже объектов недвижимости: [www. //www.cian.ru/](http://www.cian.ru/), www. //domclick.ru и др.
18. Справочники по оценке недвижимого имущества.

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

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований оценщика.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта оценщика.

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень копий документов:

- Выписка из ЕГРН от 04.06.2024 г.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.03.2019г. №71/103/040/2019-162;
- Разрешение на строительство №RU 71514000-1992, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район.
- Разрешение на строительство №RU 71514000-2001, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район.

- Разрешение на строительство №RU 71514000-2002, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район.

- Разрешение на строительство №RU 71514000-2039, выданное 11.03.2014г. Администрацией муниципального образования Ленинский район.

- Разрешение на строительство №RU 71514000-2040, выданное 11.03.2014г. Администрацией муниципального образования Ленинский район.

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Баланс — общий свод бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит в левой половине статьи, отражающие имущество предприятия (активы), в правой половине — статьи, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы).

Готовая продукция - часть материально-производственных запасов организации, предназначенная для продажи, являющаяся конечным результатом производственного процесса, законченная обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которой соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях установленных законодательством.

Дата оценки — дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

Дебиторская задолженность — права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Движимое имущество — включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Долгосрочные финансовые вложения — инвестиции в ценные бумаги других предприятий, процентные облигации государственных и местных займов, уставные фонды других предприятий, созданных на территории страны, капитал предприятий за рубежом и т.п.

Документарная форма эмиссионных ценных бумаг - форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании предъявления оформленного надлежащим образом сертификата ценной бумаги или, в случае депонирования такового, на основании записи по счету депо.

Доходный подход – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов, в которых стоимость определяется посредством конвертации ожидаемых выгод.

Здания — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Именные эмиссионные ценные бумаги - ценные бумаги, информация о владельцах которых должна быть доступна эмитенту в форме реестра владельцев ценных бумаг, переход прав на которые и осуществление закрепленных ими прав требуют обязательной идентификации владельца.

Инвестированный капитал – сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.

Износ основных фондов (средств) — частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Кредиторская задолженность — заемные денежные средства, временно привлеченные предприятием, организацией и подлежащие возврату.

Контроль над предприятием — возможность руководить менеджментом и политикой бизнеса.

Контрольный пакет — часть, доля общего количества выпущенных акционерным обществом акций обыкновенных, сосредоточенная в руках одного лица (или группы лиц) и дающая ему возможность осуществлять фактический контроль над деятельностью акционерного общества, управлять этой деятельностью, принимать нужные решения. Теоретически контрольный пакет акций составляет не менее половины всех выпускаемых голосующих акций, т.е. 50 % плюс 1 акция. Практически при широком распространении акций владение уже более 20 % акций дает в руки их владельца контрольный пакет.

Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы — это часть материально-производственных запасов организации, используемая в качестве средств труда в течение не более 12 мес. или обычного операционного цикла, если он превышает 12 мес., либо часть, имеющая стоимость на дату приобретения ниже лимита, утвержденного организацией в пределах не более 100-кратного (для бюджетных учреждений 50-кратного) минимального размера оплаты труда, установленного законодательством РФ.

Машины и оборудование — вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Мажоритарная доля — участие в собственности, обеспечивающее более 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Мажоритарный контроль — степень контроля, обеспечиваемая мажоритарной долей.

Миноритарная доля — участие в собственности, обеспечивающее менее 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Миноритарная скидка — скидка на отсутствие контроля, применяемая к миноритарному пакету.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

Обращение ценных бумаг — заключение гражданско-правовых сделок, влекущих переход прав собственности на ценные бумаги.

Основные средства — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Полная восстановительная стоимость основных фондов — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов — также таможенные платежи и т.д.

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- ✚ право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- ✚ право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- ✚ право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- ✚ право передавать имущество в залог.

Премия за контроль – денежное выражение преимущества, обусловленное владением контрольным пакетом акций.

Производственные запасы — предметы труда, предназначенные для обработки, переработки или использования в производстве, либо для хозяйственных нужд.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Рыночная стоимость - это 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 в форме публичной оферты;
- ✚ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✚ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночный подход – общий путь расчета показателя стоимости бизнеса, доли в бизнесе или ценной бумаги с использованием одного или нескольких методов сравнения оцениваемого бизнеса с проданными аналогичными бизнесами, долями в бизнесе или ценными бумагами.

К **рабочим машинам и оборудованию** относятся машины, инструменты, аппараты и другие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на предмет труда (обрабатываемый предмет), который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния и положения, т.е. к рабочим машинам и оборудованию относятся все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование, для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и все другие виды машин и оборудования, кроме энергетических и информационных.

Размещение эмиссионных ценных бумаг - отчуждение эмиссионных ценных бумаг эмитентом первым владельцам путем заключения гражданско-правовых сделок.

Скидка на недостаточность контроля – сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100-процентного пакета в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

Скидка на неликвидность – абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Сооружения — вид основных фондов по натурально-вещественному признаку. К сооружениям относятся инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных непроизводственных функций.

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Сырье и материалы – предметы труда, подвергшиеся ранее воздействию труда и подлежащие дальнейшей

переработке.

Товары для перепродажи - часть материально-производственных запасов организации, приобретенная или полученная от других юридических и физических лиц и предназначенная для продажи или перепродажи без дополнительной обработки.

Транспортные средства — один из видов основных фондов, предназначенный для перемещения людей и грузов: железнодорожный подвижной состав (локомотивы, вагоны и др.); подвижной состав водного транспорта (суда транспортные всех типов, суда служебно-вспомогательные, спасательные, ледоколы, буксиры, суда лоцманские и др.; суда промыслового флота относятся к классу «Машины и оборудование»); подвижной состав воздушного транспорта (самолеты, вертолеты); подвижной состав автомобильного транспорта (грузовые, легковые автомобили, автобусы, тягачи, включая тракторы, тягачи, прицепы); подвижной состав городского электрического транспорта (вагоны метрополитена, трамваи, троллейбусы); трубопроводы (кроме паропроводов и тепло проводов), включая трубопроводы гидравлического, пневматического, пневмоконтейнерного непрерывного транспорта, конвейеры всех типов (кроме конвейеров, конструктивно сочлененных с оборудованием, например, в автоматических линиях); подвижной состав канатно-подвесных дорог, средства напольного и других видов производственного транспорта, являющиеся самостоятельными инвентарными объектами, прочие виды транспортных средств.

Улучшения — это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов.

Чистые активы – суммарные активы минус суммарные обязательства.

Чистый денежный поток – сумма денежных средств, которая остается после того, как удовлетворены все потребности бизнеса в денежных средствах в данном операционном периоде. Чистый денежный поток, как правило, рассматривается как денежные средства, которые можно направить на пополнение собственного или инвестируемого капитала.

Экономический срок службы – период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

Эмитент - юридическое лицо или органы исполнительной власти либо органы местного самоуправления, несущие от своего имени обязательства перед владельцами ценных бумаг по осуществлению прав, закрепленных ими.

Эмиссия ценных бумаг - установленная федеральным законом последовательность действий эмитента по размещению эмиссионных ценных бумаг.

Эмиссионная ценная бумага - любая ценная бумага, в том числе бездокументарная, которая характеризуется одновременно следующими признаками:

- ✚ закрепляет совокупность имущественных и неимущественных прав, подлежащих удостоверению, уступке и безусловному осуществлению с соблюдением установленных настоящим Федеральным законом формы и порядка;
- ✚ размещается выпусками;
- ✚ имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 7. Идентификация прав

	Земельный участок	Источник получения сведений
Объект права	Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.	Документы, предоставленные Заказчиком
Субъект права	ООО «СтройСервисПроект» (ИНН 7128500225 ОГРН 1087154018005)	Документы, предоставленные Заказчиком
Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 04.06.2024 г.	Документы, предоставленные Заказчиком

Вид права	Собственность	Документы, предоставленные Заказчиком
Документы основания	-	-
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	Документы, предоставленные Заказчиком
Кадастровый (или условный) номер	71:14:030601:4224	Документы, предоставленные Заказчиком
Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	71:14:030601:4224-71/045/2020-262, 28.09.2020 г.	Документы, предоставленные Заказчиком
Объект недвижимости		
Объект права	Объект незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3-7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	Документы, предоставленные Заказчиком
Субъект права	ООО «СтройСервисПроект» (ИНН 7128500225 ОГРН 1087154018005)	Документы, предоставленные Заказчиком
Право подтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН на земельный участок от 06.03.2019г. №71/103/040/2019-162; - Разрешение на строительство №RU 71514000-1992, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2001, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2002, выданное 30.12.2013г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2039, выданное 11.03.2014г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. - Разрешение на строительство №RU 71514000-2040, выданное 11.03.2014г. Администрацией муниципального образования Ленинский район. 	Документы, предоставленные Заказчиком
Вид права	Собственность	Документы, предоставленные Заказчиком
Кадастровый (или условный) номер	Объект незавершенного капитального строительства не зарегистрирован в качестве объекта недвижимости	Документы, предоставленные Заказчиком
Документы основания	-	-
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	Документы, предоставленные Заказчиком
Запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	-	-
Технический паспорт	-	-
Иное имущество:	не выявлено	Результаты визуального осмотра, техническая документация
Площадь застройки, кв.м.	596	
Высота, м	-	
Строительный объем, куб.м.	7509,6	
Год постройки	Не завершен строительством	
Число этажей	Предполагалось возведение 3-х этажей. Фактически возведено 2 этажа.	

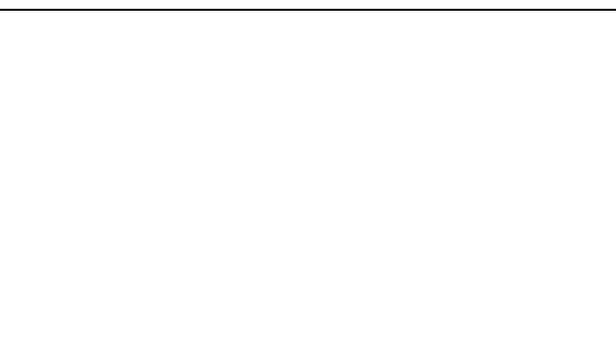
Группа капитальности	1
Фундамент	Железобетонный
Стены наружные и внутренние	стены из пескоцементных блоков и керамического кирпича с облицовкой кирпичом
Перегородки	стены из пескоцементных блоков и керамического кирпича
Перекрытия	Железобетонные панели
Кровля	отсутствует
Полы	отсутствуют
Проемы оконные	отсутствуют
Проемы дверные	отсутствуют
Отделка внутренняя/состояние	отсутствует
Санитарно- и электротехнические устройства	отсутствуют
Позиция 3	<p>В отношении объекта незавершенного капитального строительства проведены следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - установлен фундамент (100% конструктивного элемента «Фундаменты»); - возведены стены и перегородки первого и второго этажей (70% конструктивного элемента «Стены и перегородки»); - установлены перекрытия подвала, первого этажа и половины второго этажа (5/8 или 62,5% конструктивного элемента «Перекрытия»); - установлены лестницы (100% конструктивного элемента «Лестницы»).
Позиция 4	<p>В отношении объекта незавершенного капитального строительства проведены следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - установлен фундамент (100% конструктивного элемента «Фундаменты»); - возведены стены и перегородки части первого этажа (20% конструктивного элемента «Стены и перегородки»); - установлены перекрытия подвала (25% конструктивного элемента «Перекрытия»).
Позиция 5	<p>В отношении объекта незавершенного капитального строительства проведены следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - установлен фундамент (100% конструктивного элемента «Фундаменты»); - возведены стены и перегородки первого этажа (35% конструктивного элемента «Стены и перегородки»); - установлены перекрытия подвала и половины первого этажа (37,5% конструктивного элемента «Перекрытия»); - частично установлены лестницы (25% конструктивного элемента «Лестницы»).
Позиция 6	<p>В отношении объекта незавершенного капитального строительства проведены следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - установлен фундамент (100% конструктивного элемента «Фундаменты»); - возведены стены и перегородки первого этажа (35% конструктивного элемента «Стены и перегородки»); - установлены перекрытия подвала и первого этажа (50% конструктивного элемента «Перекрытия»); - частично установлены лестницы (25% конструктивного элемента «Лестницы»).
Позиция 7	<p>В отношении объекта незавершенного капитального строительства проведены следующие работы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - установлен фундамент (100% конструктивного элемента «Фундаменты»); - установлены перекрытия подвала (25% конструктивного элемента «Перекрытия»).
Выводы Оценщика о существующих правах	<p>Оценщик исходит из допущения, что информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и актуальной на дату оценки, а также достаточной для проведения расчетов стоимости, права на объект зарегистрированы в надлежащем порядке.</p>

3.1 Фотографии объекта оценки

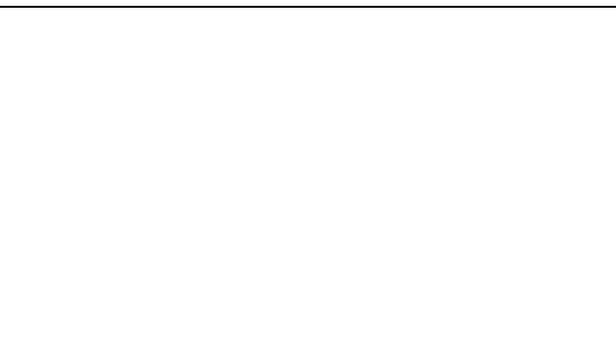
Позиция 3



Позиция 4**Позиция 5**



Позиция 6



Позиция 7



3.2 Описание местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами или недостатками его местоположения, престижностью района, уровнем деловой активности, близостью транспортных магистралей, развитием инфраструктуры окружения.

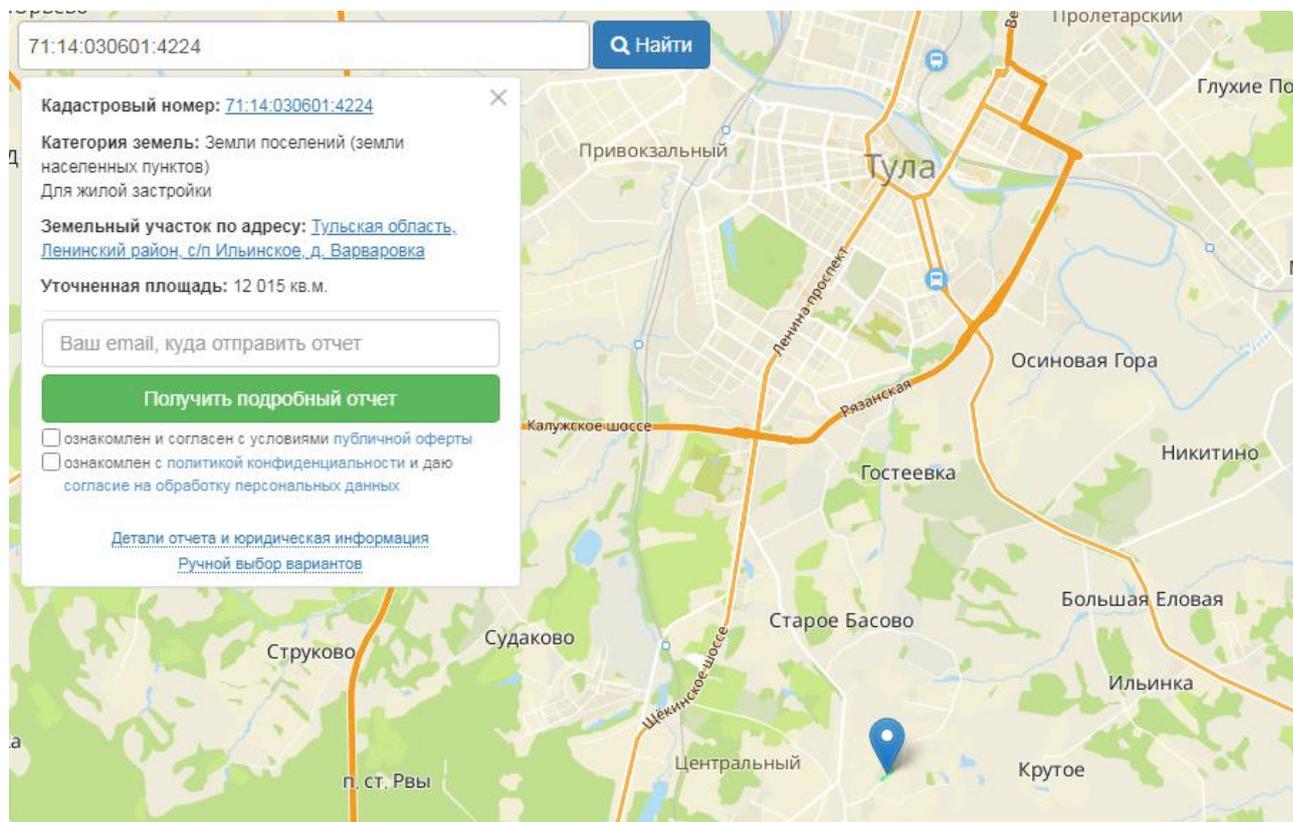


Рис. 1 Расположение объектов оценки относительно областного центра

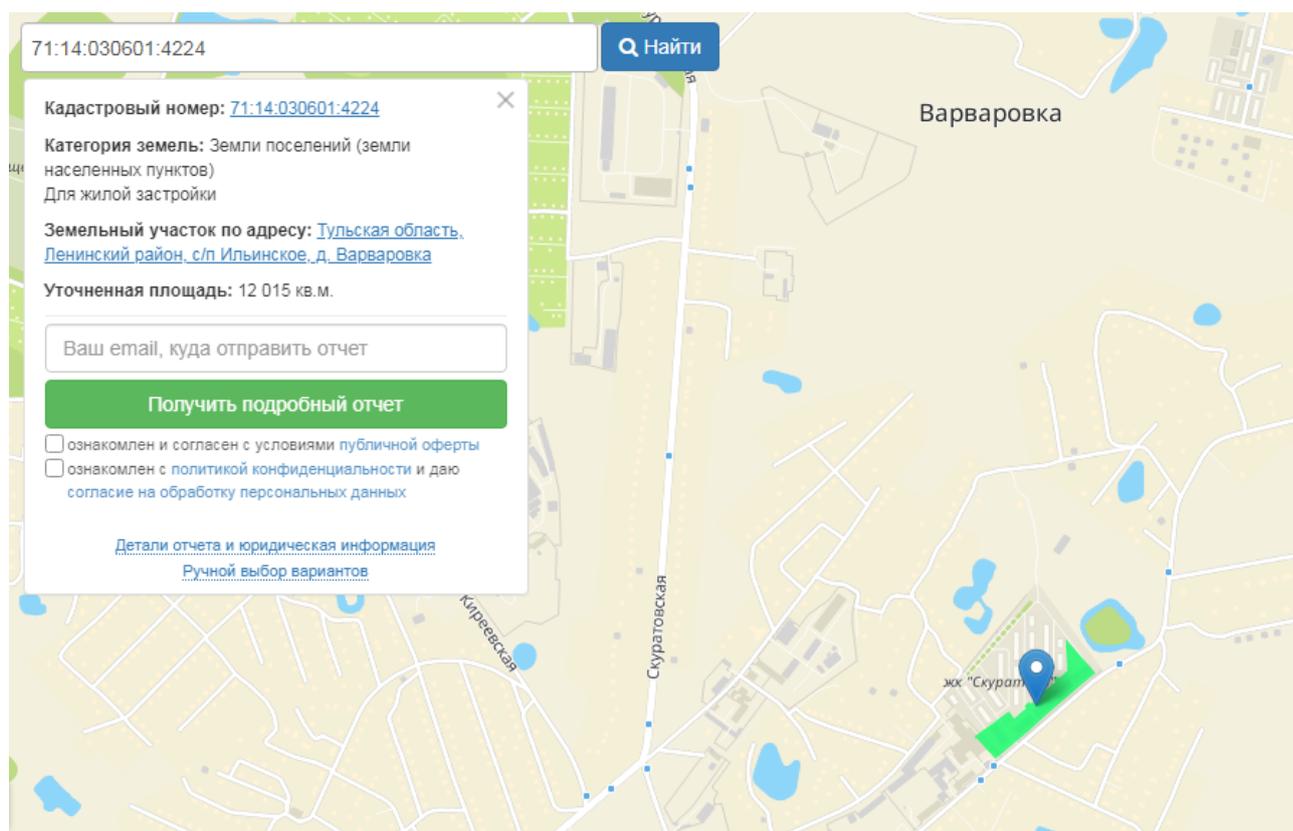


Рис. 2 Расположение объектов оценки в контексте населённого пункта

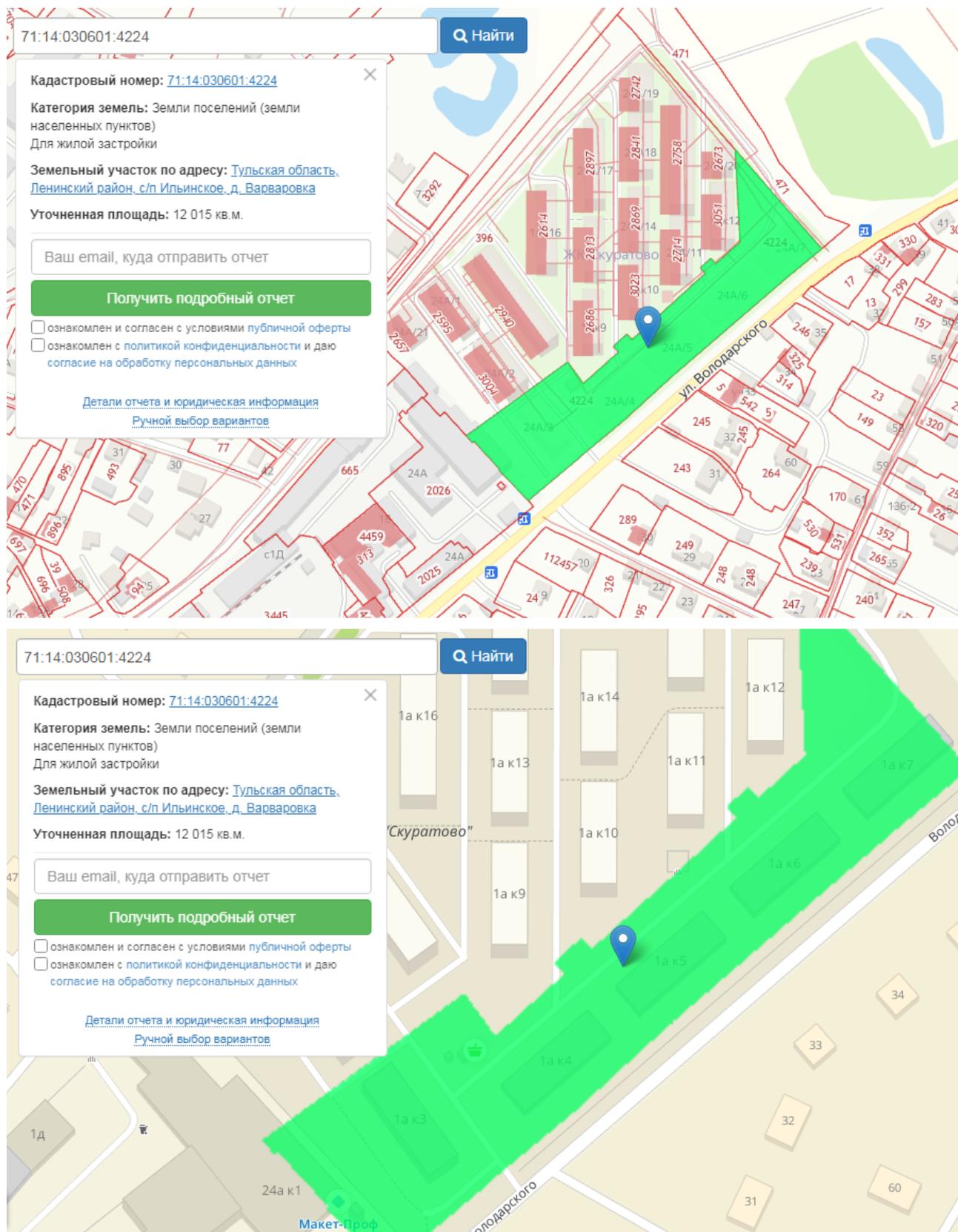


Рис. 3 Расположение объектов оценки на публичной кадастровой карте

Таблица 8. Описание местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Транспортная доступность	удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Состояние прилегающей территории удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.).	Непосредственное окружение Объекта оценки составляют многоэтажные жилые дома.

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	отсутствуют
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	в радиусе 1 км отсутствуют
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровый план земельного участка, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающего эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, прошел кадастровый учет. Данные кадастрового учета приведены с учетом информации по объекту online-портала услуг «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/)
Экологическая обстановка района	Не благоприятная
Краткие сведения о населенном пункте, в котором расположен Объект оценки	
Ограждение общей территории	отсутствует
Охрана общей территории	отсутствует
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее

Таким образом, исходя из проведенного анализа местоположения оцениваемого объекта, Исполнитель выявил следующее:

- ✚ местоположение объекта характеризуется хорошей привлекательностью для размещения объектов жилищного строительства;
- ✚ анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность оцениваемого объекта в течение ближайшего времени.

3.3. Информация о текущем использовании и состоянии объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 9. Общая характеристика объектов оценки

Земельный участок	Характеристика	Источник информации
Форма участка	Сложная многоугольная	Документы, предоставленные Заказчиком
Рельеф участка	спокойное, ровное место	Визуальный осмотр оценщика
Доступные инженерные коммуникации (центральные)	отсутствуют	Визуальный осмотр оценщика
Ограждение	отсутствует	Визуальный осмотр оценщика
Застройка	Объект незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома	Визуальный осмотр оценщика
Кадастровый номер	71:14:030601:4224	
Площадь участка, кв.м	12015	Документы, предоставленные Заказчиком
Площадь застройки капитальными строениями, кв.м	-	Документы, предоставленные Заказчиком
Соотношение застроенной и незастроенной территории	-	Расчетное значение
Категория земель	земли населенных пунктов	Документы, предоставленные Заказчиком
Разрешенное использование (назначение)	для жилой застройки	Документы, предоставленные Заказчиком
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 099 406,30 руб.	http://pkk5.rosreestr.ru
Наличие, качество и состояние площадок и дорог	внутренние - грунт, подъездные пути – асфальт	Визуальный осмотр оценщика
Состояние	хорошее	Визуальный осмотр оценщика
Сведения о текущем/предполагаемом использовании	застроен	-
Выход на проезжую часть	имеется	Визуальный осмотр оценщика
Место стоянки личного автотранспорта	имеется	Визуальный осмотр оценщика

Источники информации по данному разделу: данные свидетельств о регистрации права, технических паспортов БТИ, визуального осмотра

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 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.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-окт 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,8
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,9
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,8
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+21,1
	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+0,9
	- потребительская		+11,9	+5,5

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-сент 23/22г., %
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~70317 руб. +13,2
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,4

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-сент 23/22г., %
	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+24,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-15,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+3,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-8,4
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+43,1
	- одежды		+24,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+16,5
	- химические производства (около 2,4%)		-65,4
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-29,0
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		в 2,4 раза
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+80,1
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-6,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+19,4
	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2

- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)			
Кредиторская задолженность организаций на 01.10.		+3,3	+22,7
в т.ч. просроченная кредиторская задолженность		6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.11.		+10,0	+23,0
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)		+18,1	+29,1
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %		0,4%	0,3%
Международные резервы (ЗВР), на 24.11.23г.: 587,5 млрд. долл. США		-7,7	+3,5
Фонд национального благосостояния на 01.11.23г.: 13,5 трлн. руб. или 145,2 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)		-18,8	+18,4
Государственный внешний долг, на 01.11.23г. 52,9 млрд. долл. США		-3,9	-5,6

Другие показатели на 04.10.2023		2022	2023
Ключевая ставка ЦБ с 30.10.23г., %		+8,5	+15,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи		58,95	88,89
Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)		93,09	85,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих, запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья,

позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

Торговых помещений и зданий – на 4%,

Административных помещений и зданий – на 2%,

Складских помещений и зданий – на 6%,

Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой

активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2023.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.12.2023 года.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, в январе-сентябре 2023 года, %

	<i>Рентабельность¹⁾</i>	
	<i>проданных товаров, продукции, работ, услуг</i>	<i>активов</i>
Всего	13,4	6,2
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	21,9	5,1
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	20,4	5,3
лесоводство и лесозаготовки	0,0	-3,1
рыболовство и рыбоводство	38,3	5,1
добыча полезных ископаемых	29,8	10,0
из нее:		
добыча угля	22,6	11,2
добыча нефти и природного газа	30,5	11,0
добыча металлических руд	59,1	8,3
добыча прочих полезных ископаемых	45,1	13,1
обрабатывающие производства	18,4	6,8
из них:		
производство пищевых продуктов	12,4	10,4
производство напитков	18,8	10,0
производство табачных изделий	50,2	19,5
производство текстильных изделий	14,9	9,6
производство одежды	17,2	11,4
производство кожи и изделий из кожи	10,4	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4,0	-0,3
производство бумаги и бумажных изделий	19,9	7,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	13,0
производство кокса и нефтепродуктов	19,7	8,9
из них:		
производство кокса	20,7	10,7
производство нефтепродуктов	19,6	8,9
производство химических веществ и химических продуктов	31,2	5,4

производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	33,1	8,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	15,2	11,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	19,3	8,8
производство металлургическое	22,7	8,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	18,2	5,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	18,5	5,1
производство электрического оборудования	15,9	9,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	14,9	5,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7,1	3,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	5,1	0,9
производство мебели	10,1	6,1
производство прочих готовых изделий	13,9	7,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11,3	8,4
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	15,7	10,1
производство и распределение газообразного топлива	2,6	2,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	-2,1	0,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3,3	2,1
строительство	7,6	2,8
из него:		
строительство зданий	9,2	2,6
строительство инженерных сооружений	5,2	2,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	5,4	4,6
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	8,3	9,7
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	5,2	4,4
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	4,8	4,0
транспортировка и хранение	14,7	4,3
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	13,4	3,8
в том числе:		
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	18,5	10,4

деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	22,0	3,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-10,6	-0,3
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	8,0	6,0
деятельность трубопроводного транспорта	13,4	7,1
деятельность водного транспорта	26,1	10,3
деятельность воздушного и космического транспорта	0,2	-6,6
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	23,2	9,2
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	-0,3	-0,4
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	11,7	4,3
в том числе:		
деятельность по предоставлению мест для временного проживания	20,4	1,1
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	9,6	10,7
деятельность в области информации и связи	8,8	5,8
из нее:		
деятельность издательская	47,1	29,8
деятельность в сфере телекоммуникаций	21,8	5,7
деятельность в области информационных технологий	3,4	3,3
деятельность финансовая и страховая	33,3	7,8
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	30,4	0,7
деятельность профессиональная, научная и техническая	9,1	3,6
из нее научные исследования и разработки	2,4	0,6
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	21,3	14,4
из нее деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	4,8	2,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	-6,7	2,1
образование	4,4	2,0
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	12,6	5,5
из нее деятельность в области здравоохранения	12,5	5,6
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	12,1	4,6
из нее:		
деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры	29,3	0,8
деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	-2,8	1,0
предоставление прочих видов услуг	4,3	8,9
1) Знак "-" означает убыточность.		

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
	Российская Федерация	533 651	675 375	1,27	403 245	622 818	1,54
	Всего по Центральному ФО	197 863	219 271	1,11	125 806	197 195	1,57
	Белгородская область	1 624	1 848	1,14	1 471	1 808	1,23
	Брянская область	1 986	2 455	1,24	1 599	2 255	1,41
	Владимирская область	1 963	2 676	1,36	1 310	2 274	1,74
	Воронежская область	8 662	11 009	1,27	8 096	10 578	1,31
	Ивановская область	1 200	2 258	1,88	588	1 775	3,02
	Калужская область	2 859	2 794	0,98	2 342	2 617	1,12
	Костромская область	734	1 282	1,75	664	1 268	1,91
	Курская область	956	1 499	1,57	912	1 467	1,61
	Липецкая область	1 645	1 496	0,91	1 457	1 485	1,02
	Московская область	64 351	54 605	0,85	13 860	45 897	3,31
	Орловская область	1 551	1 473	0,95	1 530	1 414	0,92
	Рязанская область	3 699	5 175	1,40	2 714	4 827	1,78
	Смоленская область	1 816	2 237	1,23	1 589	2 117	1,33
	Тамбовская область	1 236	1 741	1,41	1 221	1 671	1,37
	Тверская область	1 869	2 770	1,48	1 823	2 707	1,48
	Тульская область	3 426	6 190	1,81	2 627	5 436	2,07
	Ярославская область	3 281	3 793	1,16	2 564	3 513	1,37
	Москва	95 005	113 970	1,20	79 439	104 086	1,31
	Всего по Северо-Западному ФО	77 956	78 891	1,01	53 840	71 438	1,33
	Республика Карелия	1 137	1 704	1,50	1 093	1 673	1,53
	Республика Коми	612	1 472	2,41	610	1 472	2,41
	Архангельская область	3 599	4 019	1,12	1 049	3 654	3,48
	Ненецкий АО	0	0		0	0	
	Вологодская область	2 114	2 720	1,29	1 678	2 606	1,55
	Калининградская область	4 759	6 205	1,30	3 479	6 026	1,73
	Мурманская область	0	2		0	2	
	Новгородская область	809	1 051	1,30	663	1 028	1,55
	Псковская область	723	1 559	2,16	681	1 519	2,23
	Санкт-Петербург	48 055	43 597	0,91	31 065	38 086	1,23
	Ленинградская область	16 148	16 562	1,03	13 522	15 372	1,14
	Всего по Южному ФО	50 450	88 456	1,75	44 786	82 249	1,84
	Республика Адыгея	908	1 849	2,04	511	1 666	3,26
	Республика Калмыкия	335	433	1,29	310	315	1,02
	Краснодарский край	27 905	49 646	1,78	26 945	49 258	1,83
	Астраханская область	925	3 008	3,25	820	2 963	3,61
	Волгоградская область	4 182	7 453	1,78	3 818	6 839	1,79
	Ростовская область	11 172	19 889	1,78	10 386	18 662	1,80
	Республика Крым	4 507	5 422	1,20	1 670	1 869	1,12
	Севастополь	516	756	1,47	326	677	2,08
	Всего по Северо-Кавказскому ФО	11 654	16 212	1,39	8 176	14 245	1,74
	Республика Дагестан	1 667	695	0,42	295	95	0,32

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
	Республика Ингушетия	25	115	4,60	24	115	4,79
	Кабардино-Балкарская Республика	873	2 253	2,58	245	1 593	6,50
	Карачаево-Черкесская Республика	0	61		0	61	
	Республика Северная Осетия - Алания	1 772	1 513	0,85	1 280	1 287	1,01
	Чеченская Республика	28	60	2,14	0	12	
	Ставропольский край	7 289	11 515	1,58	6 332	11 082	1,75
	Всего по Приволжскому ФО	67 587	102 629	1,52	59 718	96 222	1,61
	Республика Башкортостан	8 502	14 853	1,75	7 397	13 207	1,79
	Республика Марий Эл	2 198	2 562	1,17	2 130	2 548	1,20
	Республика Мордовия	633	1 433	2,26	630	1 433	2,27
	Республика Татарстан	14 255	17 163	1,20	11 310	14 548	1,29
	Удмуртская Республика	6 466	8 541	1,32	6 466	8 541	1,32
	Чувашская Республика - Чувашия	3 785	5 903	1,56	3 666	5 867	1,60
	Кировская область	1 585	3 263	2,06	1 508	3 136	2,08
	Нижегородская область	4 935	11 304	2,29	4 774	10 503	2,20
	Оренбургская область	2 642	3 745	1,42	2 641	3 745	1,42
	Пензенская область	5 335	6 477	1,21	4 228	6 279	1,49
	Пермский край	6 704	10 547	1,57	6 601	10 515	1,59
	Самарская область	5 294	8 996	1,70	3 234	8 303	2,57
	Саратовская область	1 951	3 745	1,92	1 874	3 500	1,87
	Ульяновская область	3 302	4 097	1,24	3 259	4 097	1,26
	Всего по Уральскому ФО	45 240	74 727	1,65	38 721	73 179	1,89
	Курганская область	1 270	2 330	1,83	1 270	2 330	1,83
	Свердловская область	20 337	33 191	1,63	14 394	32 175	2,24
	Тюменская область	14 988	25 201	1,68	14 818	24 791	1,67
	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 848	3 576	1,94	1 705	3 576	2,10
	Ямало-Ненецкий АО	250	1 031	4,12	231	1 031	4,46
	Челябинская область	6 547	9 398	1,44	6 303	9 276	1,47
	Всего по Сибирскому ФО	60 552	67 494	1,11	55 997	63 116	1,13
	Республика Алтай	137	373	2,72	137	373	2,72
	Республика Тыва	149	885	5,94	124	867	6,99
	Республика Хакасия	1 015	2 450	2,41	985	2 425	2,46
	Алтайский край	4 114	6 812	1,66	3 746	6 615	1,77
	Красноярский край	24 158	11 352	0,47	23 843	11 069	0,46
	Иркутская область	4 516	7 305	1,62	4 177	7 009	1,68
	Кемеровская область - Кузбасс	2 919	3 856	1,32	2 808	3 806	1,36
	Новосибирская область	21 519	30 635	1,42	18 348	27 355	1,49
	Омская область	854	2 438	2,85	693	2 240	3,23
	Томская область	1 171	1 388	1,19	1 136	1 357	1,19
	Всего по Дальневосточному ФО	22 349	27 695	1,24	16 201	25 174	1,55
	Республика Бурятия	2 834	2 247	0,79	2 599	2 161	0,83

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
	Республика Саха (Якутия)	6 131	3 473	0,57	1 913	2 771	1,45
	Забайкальский край	551	1 205	2,19	523	1 205	2,30
	Приморский край	7 434	10 508	1,41	6 511	9 297	1,43
	Хабаровский край	3 240	5 504	1,70	2 501	4 982	1,99
	Еврейская АО	0	0		0	0	
	Амурская область	823	3 502	4,26	822	3 502	4,26
	Камчатский край	0	51		0	51	
	Магаданская область	4	8	2,00	4	8	2,00
	Чукотский АО	0	0		0	0	
	Сахалинская область	1 332	1 197	0,90	1 328	1 197	0,90
	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		0			0	
	Донецкая Народная Республика		0			0	
	Запорожская область		0			0	
	Луганская Народная Республика		0			0	
	Херсонская область		0			0	

Суждение Оценщика относительно влияния факторов общей политической и социальной обстановке в стране и региона: существенного влияния на рынок оцениваемого объекта на срок действия настоящего отчета не оказывают.

4.2 Описание района местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Ленинском районе Тульской области.

Тульская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный (областной) центр — город Тула. Расстояние от центра Тулы до центра Москвы — 185 км; от северной окраины Тулы (въезд в Тулу «Красные ворота») до южной окраины Москвы (Южное Бутово) — 150 км. Граничит: на севере и северо-востоке — с Московской, на востоке — с Рязанской, на юго-востоке и юге — с Слипечкой, на юге и юго-западе — с Орловской, на западе и северо-западе — с Калужской областями.

На территории Тульской области располагается полицентрическая Тульско-Новомосковская миллионная агломерация-конурбация.

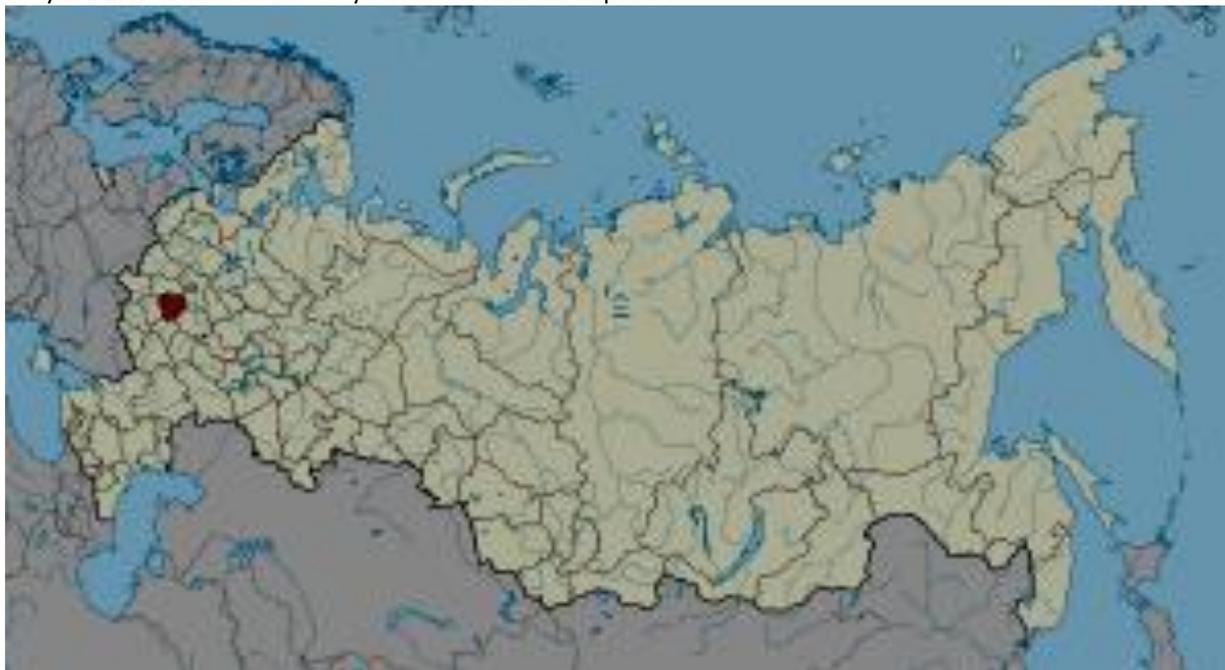
Площадь — 25 679 км².

Население — 1 466 025 чел. (2020).

Образована — 26 сентября 1937 года.

Область расположена в центре Восточно-Европейской (Русской) равнины, занимая северо-восточную часть Среднерусской возвышенности (высоты до 293 м), в пределах степной и лесостепной зон. Протяженность территории области с севера на юг — 200 км, с запада на восток — 190 км.

Рисунок 1. Местоположение Тульской области на карте РФ



Административно-территориальное деление

Административно-территориальное деление Тульской области — система территориальных единиц, образованных с учётом исторических и иных местных традиций территории области, являющееся основой для осуществления функций государственного управления.

Согласно областному закону административно-территориальное устройство области составляют:

- ☐ 2 города областного подчинения (Тула и Донской),
- ☐ 23 района,
- ☐ города районного подчинения,
- ☐ посёлки городского типа,
- ☐ районы в городе,
- ☐ сельские населённые пункты,
- ☐ сельские округа (сельские администрации, сельские территории, волости).

При этом на территории области сформировано 165 муниципальных образований, в том числе:

- ☐ 7 городских округов,
- ☐ 19 муниципальных районов,
- ☐ 35 городских поселений,
- ☐ 112 сельских поселений.

Экономика

ВРП Тульской области составил в 2009 году 213,6 млрд рублей или 7,1 млрд \$.

В структуре ВРП региона на 2006 год (143,3 млрд руб.) выделяются:

- обрабатывающие производства — 32,7 %
- производство и распределение электроэнергии, газа, воды — 4,5 %
- оптовая и розничная торговля, ремонт — 18,3 %
- в сельском хозяйстве производится 7,6 % (8,8 % — 2005) в транспорте и связи — 7,9 % ВРП.

Промышленность

Структура промышленного производства на 2002 год:

- химическая отрасль — 23 %,
- машиностроение — 22 %,
- пищевая промышленность — 21 %,
- черная металлургия — 15 %,
- электроэнергетика — 10 %.

Химическая и нефтехимическая

Производство минеральных удобрений

Новомосковская акционерная компания «Азот», которая входит в состав Минерально-химической компании «ЕвроХим»

Компания «Щекиноазот»

Бытовая химия Новомосковскбытхим — Procter & Gamble)

Производство синтетического каучука (Ефремов),

Производство резинотехнических изделий,
 Производство синтетических смол и пластических масс (Узловая),
 Производство синтетических красителей, химических волокон и нитей (Щёкино).

Машиностроение

Оборонное (КБП, Тульский оружейный завод), сельскохозяйственное (Тула, Плавск), инструментальное (Венёвский завод алмазного инструмента, Венёв), электроника (Донской и Богородицк), подъемно-транспортное, горно-шахтное и горно-рудное (Ясногорск, Тула), химическое и нефтехимическое, машиностроение для легкой и пищевой промышленности.

Пищевая промышленность

Наиболее яркий представитель — производитель знаменитых пряников — кондитерская фабрика «Ясная Поляна». Крупными представителями отрасли являются: Тульский комбинат хлебопродуктов (мука и комбикорма), Товарковский (Продимекс)

Металлургия

Производство черных металлов полного цикла (Тула), доменная (Суворов, Тула), порошковая и цветная металлургия (Тула). Кроме того, представлены промышленность строительных материалов (ведётся строительство цементного завода мощностью 2 млн т/год в Новогуровском) и лёгкая (текстильная, швейная) промышленность.

Энергетика

Крупнейший объект — Черепетская ГРЭС в г. Суворов электрической мощностью в 1500 МВт, в 2006 году выработка составила 3,4 млрд кВт·ч электроэнергии, отпущено 200,4 тыс. Гкал тепловой энергии, принадлежит компании ОГК-3.

Кроме того, действуют: Щёкинская ГРЭС (400 МВт) и Новомосковская ГРЭС (261 МВт, 866 Гкал/час), Алексинская ТЭЦ (102 МВт, 215 Гкал/час), Первомайская ТЭЦ (105 МВт, 774 Гкал/час) и Ефремовская ТЭЦ (160 МВт, 720 Гкал/час). Все перечисленные станции принадлежат Тульскому филиалу Квадра.

Общие электрогенерирующие мощности в регионе — 2528 МВт, однако среднегодовая выработка около 6,5 млрд кВт·ч и составляет только половину потребности региона.

Топливная промышленность

Основана на запасах бурого угля, на 2002 год действовали 3 шахты («Подмосковная» и «Бельковская» в Венёвском, «Васильевская» в Киреевском районе) и 1 разрез «Кимовский». Добыча в 2001 году составила 1 млн тонн (в 1980-е показатель достигал 25 млн тонн в год), что покрывает потребность в исходных энергоресурсах на чуть более 10 %. На 2006 год действует программа ликвидации угольных выработок, в том числе шахты Бельковская и Кимовского разреза. В 2009 году была закрыта последняя угольная шахта Тульской области «Подмосковная».

Баланс котельно-печного топлива на 75 % — природный газ, на 23 % — уголь (2004).

Поставки энергоресурсов в 1999 году:

Природный газ — 7,2 млрд м³,

Каменный уголь — 973 тыс. т,

Нефтепродукты — 571 тыс. т,

Импорт электроэнергии — около 3 млрд кВт·ч.

4.3 Краткая характеристика Ленинского района

Ленинский район — административно-территориальная единица (район) в Тульской области России. До 2014 года на его территории существовало одноимённое муниципальное образование со статусом муниципального района, после упразднения которого оно было включено в состав муниципального образования город Тула со статусом городского округа.

Административный центр — сельский посёлок Ленинский (в 1949—2014 гг. — посёлок городского типа).

Район расположен в центре области вокруг города Тулы. Площадь 1351,21 км². Основные реки — Упа и её притоки Сежа, Тулица, Волоть, Непрейка, Шат, Ньюховка.

Район образован 21 августа 1939 года за счет разукрупнения Тульского района с центром в поселке Домман-Асфальтового завода, которому присвоено наименование Ленинский. В состав района вошло 30 сельсоветов и рабочий поселок Плеханово.

в 1963 году район был ликвидирован, посёлки Ленинский и Плеханово переданы в подчинение Зареченскому райсовету города Тулы.

В 1965 году Ленинский район был восстановлен, в него вошла также территория упраздненного Косогорского района.

В 2006 году району присвоен статус муниципального района.

В 2014 году муниципальный район вошёл в состав городского округа город Тула.

Как административно-территориальная единица области Ленинский район сохраняет свой статус.

В состав Ленинского муниципального района до 2015 года входили 10 муниципальных образований:

2 городских поселения:

рабочий посёлок Ленинский — с 2015 года включён в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула
 рабочий посёлок Плеханово — с 2015 года включён в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула
 и 8 сельских поселений:

☒ Ильинское — п. Ильинка — с 2015 года включено в состав новообразованного Центрального территориального округа муниципального образования город Тула

☒ Иншинское — п. Иншинский — с 2015 года включено в состав новообразованного Привокзального территориального округа муниципального образования город Тула

☒ Медвенское — п. Молодёжный — с 2015 года включено в состав новообразованного Пролетарского территориального округа муниципального образования город Тула

☒ Обидимское — п. Обидимо — с 2015 года включено в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула

☒ Рождественское — п. Рождественский — с 2015 года включено в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула

☒ Фёдоровское — с. Фёдоровка — с 2015 года включено в состав новообразованного Привокзального территориального округа муниципального образования город Тула

☒ Хрущевское — с. Хрущево — с 2015 года включено в состав новообразованного Зареченского территориального округа муниципального образования город Тула

☒ Шатское — п. Шатск — с 2015 года включено в состав новообразованного Пролетарского территориального округа муниципального образования город Тула

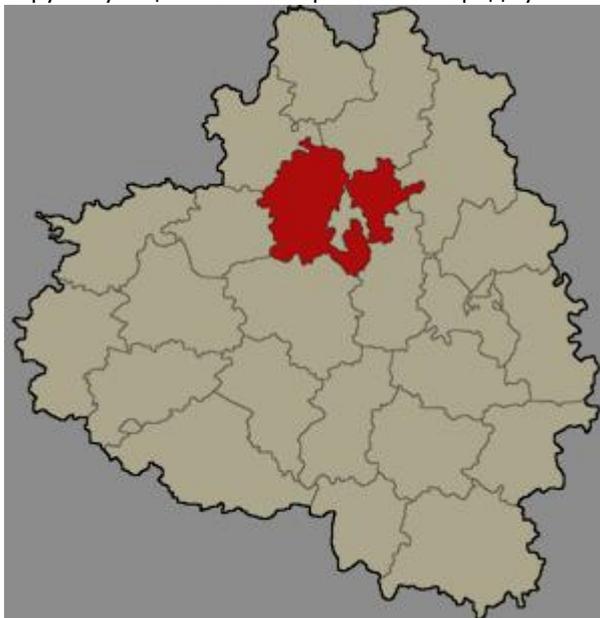


Рисунок 2. Местоположение Ленинского района на карте Тульской области

4.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от коммерческой активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Объект оценки принадлежит рынку недвижимости.

4.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Вторичный рынок недостроенной жилой недвижимости, не развит.

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

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости Московской области.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.
2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.
3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.
4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.
5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.
6. Условия продажи (чистота 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.
7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной

торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользких или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Факторы, которые могут снижать стоимость объектов оценки для целей кредитования под залог объектов оценки.

Таким образом может выступать общий для аналогичных объектов длительный срок, рыночной экспозиции, то есть период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

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

Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.
3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупке / продажи недвижимости до управления недвижимостью - propertymanagement и увеличения её стоимости.
4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.
5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка:

банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.
6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости – ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

4.7 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность — легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Факторы, влияющие на ликвидность

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость. Аналогичный вывод можно сделать в отношении товара, например, металлопроката или нефтепродуктов.

2. Состояние имущества. Данный фактор в большей степени относится к оборудованию. Как правило, старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидно, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

3. Соответствие современным используемым технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования (в частности, компьютерная техника). Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими — более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно, падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически "с колес".

4. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Факторы, оказывающие влияние на ликвидность недвижимого имущества

1. Местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;

2. Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;

3. Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;

4. Площадь объекта оценки (количество объектов).

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (НЭИ) объекта оценки

понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев:

- Физическая возможность
- Правомочность
- Финансовая осуществимость
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли как свободного принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка – земли жилой застройки (индивидуальной).

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, должен проводиться исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

а) Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Объемно-планировочные характеристики объекта (высота и площади помещений, материалы изготовления конструктивных элементов, планировка помещений и пр.) позволяют использовать объект согласно текущему назначению. Иные виды использования требуют проведения реконструкции.

б) Законодательно разрешенное использование.

Подразумевает рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

в) Экономически осуществимое использование.

Экономическая осуществимость понимается как возможность реализации физически осуществимого и легального варианта в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

г) Наиболее доходное использование.

При анализе альтернативных и текущего вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также учитывая предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием является использование объекта по прямому назначению в качестве жилого многоквартирного дома после завершения строительства.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1 Обзор подходов и методов оценки улучшений

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимого имущества и сооружений.¹

Согласно ФСО основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

Затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ✚ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

- ✚ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- ✚ затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Метод применим.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Качественные методы оценки не применялись, т. к. при их использовании в расчет вносится большая доля субъективности («хуже / лучше»), что снижает достоверность величины определяемой стоимости.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с Объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена

¹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.

объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для определения стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу применен метод количественных корректировок, поскольку Оценщик обладал достаточным количеством источников для проведения поправок расчетным способом.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Методы регрессионного анализа не применялись, т. к. данные методы требуют несравненно большего объема исходных данных, чем количественные методы, и применяются, в основном, в случаях массовой оценки.

В общем виде последовательность применения сравнительного подхода такова:

- 1) Выявление недавних продаж/предложений сопоставимых объектов на рынке недвижимости.
- 2) Проверка достоверности информации о сделках/предложениях.
- 3) Определение единиц сравнения и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.
- 4) Внесение корректировок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.
- 5) Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Отказ от использования сравнительного подхода:

Метод сравнения продаж, называемый также рыночным, методом рыночной информации, методом прямого сравнения, является наиболее широко применяемым методом оценки. Несмотря на различные названия, традиционно применяемые в различных странах, сущность метода остается одной и той же – стоимость собственности определяется путем сопоставления цен недавних продаж объектов.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Анализ рынка недостроенной жилой недвижимости, по состоянию на дату оценки показал, что, отсутствуют предложения по продаже аналогичных объектов.

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

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов (преимущественно - арендные платежи), поступающих через равные промежутки времени. В случае поступления от объекта оценки постоянных арендных платежей, расчет проводить целесообразней методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Последовательность применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода к оценке

недвижимости:²

- 1) Определение потенциального валового дохода.
- 2) Определение действительного валового дохода.
- 3) Определение чистого операционного дохода.
- 4) Расчет ставки капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.
- 5) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее – ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Метод ДДП применяется, когда:

- ✚ предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- ✚ имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- ✚ потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- ✚ оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;
- ✚ объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Алгоритм применения метода ДДП для оценки недвижимости:

- 1) Выбор модели денежного потока.
- 2) Определение длительности прогнозного периода.
- 3) Прогноз валовой выручки при полной загрузке доходоприносящих площадей (ПВД).
- 4) Определение динамики загрузки доходоприносящих площадей и возможных потерь доходов (потери от незаполняемости и неуплаты).
- 5) Прогноз действительного валового дохода (ДВД).
- 6) Прогноз операционных расходов.
- 7) Расчет величины денежного потока для каждого интервала прогнозного периода.
- 8) Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- 9) Расчет величины реверсии в постпрогнозный период.
- 10) Итоговый расчет стоимости объекта недвижимости в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Отказ от использования доходного подхода.

Таким образом, доходный подход имеет ряд ограничений в использовании в настоящем отчете:

На момент проведения оценки не было выявлено предложений об аренде объектов аналогичных характеристик,

² По материалам: Грязнова А. Г., Федотова М. А. *Оценка недвижимости*. – М.: Финансы и статистика, 2007. стр. 139-154; Грибовский С. В. *Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие*. – М.: Маросейка, 2009, гл. 4.

³ По материалам: Яскевич Е. Е. *Практика оценки недвижимости*. Москва: - Техносфера, 2011.

от применения данного подхода оценщик решил отказаться.

Вывод

На основании вышеизложенного оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в рамках данного отчета затратного подхода без учета прав на застроенный земельный участок.

6.2 Обзор подходов и методов оценки земельного участка

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости. 4

Сравнительный подход: При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется в результате сравнения цен продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Основной задачей оценщика при использовании данного подхода является подбор аналогов объекта оценки с такими же техническими характеристиками, находящимися на открытой продаже либо являющимися недавно реализованными. При этом количество аналогов должно быть не менее 3-х. Анализ публичных источников информации о рынке недвижимости показал, что информация о продаже сопоставимых объектов имеется.

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. В случае поступления от объекта оценки постоянных арендных платежей, расчет проводить целесообразней методом прямой капитализации.

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Затратный подход. Предпосылка данного метода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, используемого под застройку, как свободного, и стоимости строительства улучшений с учетом износа.

Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Некоторые требования к оценке для целей залога недвижимого имущества

При оценке недвижимого имущества в практике оценки сформировался ряд рекомендаций по применению подходов:

- для оценки частей здания, помещений и жилых помещений в целях залога использование затратного

4Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.

подхода нецелесообразно;

- для объектов возрастом более 10 лет затратный подход может не применяться или использоваться как справочный;
- при достаточной статистике по арендным ставкам, исходя из потенциальной "сдаваемости" объекта в аренду, приоритет в расчетах должен отдаваться доходному подходу.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, является:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;
- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости, когда имеется надежная информация для расчета износа;
- определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

Особенности применения затратного подхода

В чистом виде затратный подход при оценке земли не используется. Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод остатка требует расчета дохода, генерируемого улучшениями участка, но поскольку доходный и затратный подходы к расчету недвижимости не применялся, методы остатка и выделения не использовались. На основании п. 19 ФСО №1 от применения данного подхода оценщик отказывается.

Особенности применения сравнительного подхода

Результаты, полученные методами сравнительного подхода, во всех странах с развитым земельным рынком считаются самыми надежными и достоверными.

В отечественных условиях применение сравнительных методов в данный момент времени пока затруднено или невозможно для целого ряда категорий земель, в частности, сельскохозяйственных и лесных угодий, в силу недостатка необходимой информации о сделках и отсутствия открытого рынка земельных участков.

Особенности применения доходного подхода

Доходный подход заключается в преобразовании периодических доходов в абсолютную величину стоимости.

Оценка земли методами доходного подхода может проводиться посредством капитализации земельной ренты, рассчитываемой в виде:

- ✚ арендных платежей за землю;
- ✚ чистого операционного дохода, образующегося при использовании земельного участка.

Выделяют два вида методов доходного подхода:

- 1) методы прямой капитализации дохода;
- 2) методы дисконтирования денежных потоков.

Прямая капитализация заключается в использовании коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным сделок с земельными участками.

Методы дисконтирования денежных потоков заключаются в суммировании всех будущих доходов, дисконтированных на день определения стоимости.

Суждения исполнителя об использовании различных подходов при проведении оценки

Суждения Исполнителя об использовании различных подходов при проведении оценки, исходя из вышеуказанных условий, приведены в Таблица 10.

Таблица 10. Суждения исполнителя об использовании различных подходов при проведении оценки

Наименование подхода	Суждение Исполнителя относительно земельного участка
Затратный подход	В чистом виде затратный подход при оценке земли не используется. Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Метод остатка требует расчета дохода, генерируемого улучшениями участка, но поскольку доходный и затратный подходы к расчету недвижимости не применялся, методы остатка и выделения не использовались. На основании п. 19 ФСО №1 от применения данного подхода оценщик отказывается.
Сравнительный подход	При анализе информации об объекте п.4.5, Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости будет использован сравнительный подход.
Доходный подход	Недостатками доходного подхода являются: 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; большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 10 лет; проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов; как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов. На основании п. 16 ФСО №1 от применения данного подхода оценщик отказывается.

Вывод

Исходя из вышеописанных рассуждений, анализа структуры оцениваемых объектов, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Исполнитель считает обоснованным для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта использовать:

сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

7. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

7.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка – сравнительный подход.

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ✚ выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- ✚ определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- ✚ определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- ✚ определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- ✚ корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- ✚ обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- ✚ местоположение и окружение;

- ✚ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ✚ физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- ✚ транспортная доступность;
- ✚ доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- ✚ условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ✚ условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- ✚ обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- ✚ время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- ✚ прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- ✚ сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- ✚ корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- ✚ оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- ✚ экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Анализ имеющейся на дату оценки информации о предложениях в продаже земельных участков в [районе расположения объекта оценки](#) показал, что имеется достаточная информация о продаже земельных участков для жилой застройки.

Таким образом, Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- ✚ Поправка на торг (условия продажи)
- ✚ Дата продажи
- ✚ Поправка на площадь земельного участка
- ✚ Местоположение
- ✚ Наличие коммуникаций (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, отопление)

Стоимость оцениваемого объекта методом сравнения продаж рассчитывается согласно формуле:

$$C_{\text{стр.}} = S_{\text{стр.}} \times C_{\text{расч.}}$$

где: $C_{\text{стр.}}$ – рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости;

$S_{\text{стр.}}$ - площадь оцениваемого объекта;

$C_{\text{расч.}}$ - расчетная стоимость 1 кв. м по сравнительному анализу.

Таблица 11. Данные объектов аналогов, расчет стоимости земельного участка

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для жилой застройки	Для размещения производственных зданий Для эксплуатации производственной базы	Под строительство промышленного здания	Земли промышленности
Адрес	Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка	Тульская обл., Тула, Варваровский пр., 12 р-н Центральный	Тульская обл., Тула, Варваровский пр., 10 р-н Центральный	Тульская область, Ленинский район, Ильинский сельский округ
Областной центр (для регионов)	Тула	Тула	Тула	Тула
Состав передаваемых прав на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	-	рыночные	рыночные	рыночные
Источник информации	-	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_455_sot._promnaznacheniya_3650881163	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_366_ga_promnaznacheniya_3850462094	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2147847006
Цена предложения	-	6 000 000	16 000 000	1 000 000
Валюта	-	руб.	руб.	руб.
Общая площадь, кв. м	12 015,0	4 542,0	36 600,0	1 000,0
Тип сделки	-	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	-	07.06.2024	04.06.2024	22.06.2024
Цена предложения, руб.	-	6 000 000	16 000 000	1 000 000
Затраты на снос существующих строений, руб.	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб.	-	6 000 000	16 000 000	1 000 000
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	1 321	437	1 000
Корректировка на торг	-	-27,6%	-27,6%	-27,6%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	956	316	724
Корректировка на площадь	-	-14,4%	19,5%	-32,8%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	818	378	487
Состав передаваемых прав на объект	собственность	собственность	собственность	собственность

Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	818	378	487
Разрешенное использование земельного участка	для жилой застройки	Для размещения производственных зданий Для эксплуатации производственной базы	Под строительство промышленного здания	Земли промышленности
Корректировка на функциональное назначение участка	-	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	802	370	477
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка	типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	802	370	477
Условия продажи (предложения)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	802	370	477
Корректировка на местоположение в неселенном пункте		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		802	370	477
Наличие коммуникаций:	отсутствуют	электричество, водоснабжение	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		-26%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		593	370	477
Дата (сделки) предложения	Июль 2024	Июнь 2024	Июнь 2024	Июнь 2024
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	593	370	477
Показатель совокупной корректировки	-	56,6%	27,6%	49,6%

Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,8	3,6	2,0
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,3%	48,6%	27,0%
Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв. м, руб. (НДС не облагается)	453			
Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, руб. (НДС не облагается)	5 443 000			

Итоговое значение стоимости 1 кв.м. земельного участка определено как средневзвешенное из полученных значений.

Для определения однородности совокупности цен аналогов определяется коэффициент вариации по формуле:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

где:

V_{σ} – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

\bar{x} – среднеарифметическое значение стоимостей аналогов.

Значения σ и \bar{x} рассчитываются по формулам:

$$\sigma = k_n \times \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

x_i – стоимость i-го аналога;

n – количество аналогов;

k_n – коэффициент, зависящий от объема выборки

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n x_i$$

Значения коэффициента k_n в зависимости от объема выборки приведены в таблице 12:

Объем выборки	k_n	Объем выборки	k_n
3	1,1284	10	1,028
4	1,0853	12	1,023
5	1,064	15	1,018
6	1,0506	20	1,013
7	1,0423	25	1,01

Коэффициент вариации данной выборки не должен превышать 30%. Это означает, что подобранная выборка цен на аналоги является однородной по своим значениям и полученные результаты можно применять для определения стоимости.

В случае, если коэффициент вариации более 30%, необходимо уточнять корректировки, либо подбирать другие аналоги. По результатам расчетов в качестве итоговой стоимости принимается средняя величина цены предложения со средними потребительскими качествами как наиболее вероятное и обоснованное при данной выборке. Расчет выполнен в среде MS Excel, результаты расчета представлены в таблице 13.

Количество объектов-аналогов	3,00
Выборочная средняя скорректированная цена составляет	480,0
Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	75,3
Отношение Sx/X (где X – среднее значение ряда)	15,7%
Минимальная цена	370
Максимальная цена	593
Вывод	Выборка репрезентативна

Пояснения по характеристикам, по которым были внесены корректировки:

В силу того, что для оцениваемого объекта согласно методике рассчитывается стоимость права собственности, а для объектов-аналогов передаваемым правом является также право собственности, корректировка равна нулю. Такие характеристики, как условия финансирования и оплаты, условия продажи также носят равнозначный характер.

Таким образом, Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Корректировка на снос
- Поправка на торг (условия продажи)
- Дата продажи
- Поправка на право
- Поправка на площадь земельного участка
- Местоположение
- Наличие коммуникаций (водоснабжение, энергоснабжение, канализация, отопление)

Корректировка на снос

Корректировка определена на основании актуальных данных сайта <https://statielt.ru/>

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,76	0,98	0,88

Условия продажи

Поскольку анализу подвергались данные публичных оферт, были внесены корректировки на различие цены предложения и реальной цены продажи, которое связано, прежде всего, с возможностью торга.

Корректировка на местоположение принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки часть 2» под редакцией Л.А. Лейфера, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8%	27,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%

Дата продажи

В качестве аналогов были подобраны объекты, выставленные на продажу и не снятые с продажи на дату оценки.

Корректировка на права

В данном случае корректировка не вносится, объект оценки и аналоги, не отличаются по данному элементу сравнения.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (1 кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Корректировка определена на основании актуальных данных сайта <https://statielt.ru/>.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,727	-0,14	$K s = (So/Sa)^{-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,689	-0,16	$K s = (So/Sa)^{-0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,18	$K s = (So/Sa)^{-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,539	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,618	-0,26	$K s = (So/Sa)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки часть 1» под редакцией Л.А. Лейфера, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Таблица 66 (Продолжение)

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, промзоны	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,69	0,66	0,72

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,71	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,50	0,40	0,61
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,71	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,59	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,49	0,70
Прочие населенные пункты	0,51	0,41	0,62

Наличие коммуникаций на земельном участке

Оцениваемый участок рассматривается как условно свободный. Корректировка определена на основании актуальных данных сайта <https://statrielt.ru/> по нижней границе, считаем что в этом случае этот уровень корректирующего коэффициента соответствует региональному различию и уровню развития территории.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,13	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

Корректировка на функциональное назначение участка

Корректировка на местоположение принята на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки часть 1» под редакцией Л.А. Лейфера, выпущенного ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,48	0,72
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,53	0,79

По другим характеристикам корректировки не вносились.

Согласование результатов, полученных по каждому из аналогов, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_{ес} = \sum_1^n (CC_{ан} \times BK_{ан}), \text{ где}$$

$C_{ес}$ — стоимость единицы сравнения;

$CC_{ан}$ — скорректированная стоимость единицы сравнения аналога;

$BK_{ан}$ — весовой коэффициент аналога.

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость за единицу сравнения должна оказывать стоимость аналога с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитаем весовой коэффициент стоимости единицы сравнения ($BK_{ан}$) каждого из аналогов, выражающего обратно пропорциональную зависимость между коэффициентом значимости и размером общей валовой коррекции.

$$BK_{ан1} = \frac{1 / Kз_{ан1}}{\sum (1 / Kз_{ан1} + \dots + 1 / Kз_{анп})}, \quad Kз_{ан1} = \frac{ОВК_{ан1}}{\sum (ОВК_{ан1} + \dots + ОВК_{анп})}, \text{ где}$$

$Kз_{ан1}$ — коэффициент значимости аналога 1;

$ОВК_{ан1}$ — общая валовая коррекция аналога;

n — число аналогов.

В результате проведения необходимых корректировок определено средневзвешенное итоговое значение стоимости 1 кв. м общей площади. Рассчитанная средневзвешенная величина стоимости единицы сравнения позволяет сделать выводы о стоимости оцениваемого объекта в целом.

Заключение по сравнительному подходу

Таблица 14. Результаты расчета

Результаты расчета стоимости:	Результаты сравнительного подхода, руб.
Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.	5 443 000

Расчет рыночной стоимости улучшения – затратный подход.

Стоимость строительства улучшений земельного участка может определяться либо как стоимость замещения, либо как стоимость воспроизводства в зависимости от примененного метода расчета, путем вычитания из полной восстановительной стоимости (ПВС) здания величины совокупного износа:

$$\text{Восстановительная стоимость (стоимость строительства)} = ПВС - \text{Совокупный износ}$$

Определение полной восстановительной стоимости улучшений

Данный метод базируется на использовании Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

УПВС составлены на базисном уровне цен по состоянию на 01.01.1969г. Они сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства или по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1 куб.м строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги в зависимости от назначения зданий, их конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе, с учетом климатического района

Последовательность выполнения оценки в общем случае включает:

выбор сопоставимого объекта из базы нормативных данных;

корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;

определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен, используемой нормативной базы;

перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату проведения оценки.

Общая формула расчета затрат на воспроизводство (замещение):

$$ЗВ = P \times V \times K_y \times \Pi_1 \times \dots \times \Pi_i, \text{ где:}$$

P – восстановительная стоимость единицы исходного параметра аналогичного объекта в ценах 1969 года;

V – исходный параметр (строительный объем, длина, площадь);

K_y – переходный ценовой коэффициент;

Π_i - поправки, учитывающие отличие объекта-аналога от оцениваемого объекта (определяется в соответствии с Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС и технической части УПВС).

При наличии расхождений в параметрах оцениваемого объекта и объекта-аналога восстановительная стоимость единицы исходного параметра корректируется в соответствии с положениями Технической части соответствующего сборника УПВС.

K_y Переходный ценовой коэффициент K_y рассчитывается следующим образом:

$$K_y = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8, \text{ где}$$

K_1 - разница в ценах СМР 1969 и 1984 гг. по Приложению4;

4 Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94

5 Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94

6 Приложение к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990г. №14-Д

7 Приложение к письму Госстроя СССР от 06 сентября 1990г. №14-Д

8 Приложение к письму Минрегиона России от 20.01.2010г. № № 1289-СК/08.

K_2 - территориальный коэффициент по Приложению5;

K_3 - разница в ценах СМР 1984 и 1991 гг. по Письму6;

K_4 - территориальный коэффициент по Письму7;

K_5 - индекс перехода от уровня цен 1991г. к 1 кв. 2010г. для Тульской области по письму8;

K_6 – индекс перехода от уровня цен 1 кв. 2010г. к 4 кв.2014г. для Тульской области. Определен по следующей формуле:

$$I_{IV2010}^{IV2010} = \frac{I_{91מר-2001}^{IV2010}}{I_{91מר-2001}^{IV2010}}, \text{ где}$$

K_7 – индекс перехода от уровня цен 4 кв. 2010г. к 1 кв.2012г. для Тульской области. Определен по следующей формуле:

$$I_{IV2010}^{I2012} = \frac{I_{91מר-2001}^{I2012}}{I_{91מר-2001}^{IV2010}}, \text{ где}$$

- индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по видам строительства к ФЕР-2001 для прочих объектов на 1 квартал 2012 г. к ценам 1991 года

- индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по видам строительства к ФЕР-2001 для прочих объектов на 4 квартал 2010 г. к ценам 1991 года

K8 – индекс перехода от уровня цен 1 кв. 2012г. к 4 кв.2019г. для Тульской области. Определен по следующей формуле:

$$I_{I2012}^{IV2019} = \frac{I_{91\text{тер}-2001}^{IV2019}}{I_{91\text{тер}-2001}^{I2012}}, \text{ где}$$

- индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по видам строительства к ТЕР-2001 на IV квартал 2019 г. к ценам 1991 года

- индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по видам строительства к ТЕР-2001 на I квартал 2012 г. к ценам 1991 года

K9 – индекс изменения цен от 2019 г. к дате оценки. = 1,42.

Таблица 15. Расчет переходного ценового коэффициента

№ п/п	Показатель	Значение
1	Индекс перехода от уровня цен 1969 г. к 1984 г. (K1)	1,20
2	Территориальный коэффициент для Тульской области (K2)	1,01
3	Индекс перехода от уровня цен 1984 г. к 1991 г. (K3)	1,59
4	Территориальный коэффициент для Тульской области (K4)	1,00
5	Индекс перехода от уровня цен 1991г. к 1 кв. 2010г. для Тульской области (K5)	51,31
6	Индекс к ТЕР-2001 на 1 кв. 2010г. для Тульской области	5,47
7	Индекс к ТЕР-2001 на 4 кв. 2010г. для Тульской области	5,52
8	Индекс перехода от уровня цен 1 кв. 2010г. к 4 кв.2010г. для Тульской области (K6) (п.7/п.6)	1,01
9	Индекс к ФЕР-2001 на 4 кв. 2010г. для Тульской области по виду строительства - многоквартирные жилые дома	4,73
10	Индекс к ФЕР-2001 на 1 кв. 2012г. для Тульской области по виду строительства - многоквартирные кирпичные жилые дома	5,04
11	Индекс перехода от уровня цен 4 кв. 2010г. к 1 кв.2012г. для Тульской области (K7) (п.10/п.9)	1,07
12	Индекс к ТЕР-2001 на 1 кв. 2012г. для Тульской области по виду строительства - многоквартирные кирпичные жилые дома	5,44
13	Индекс к ТЕР-2001 на 4 кв. 2019г. для Тульской области по виду строительства - многоквартирные кирпичные жилые дома	8,61
14	Индекс перехода от уровня цен 1 кв. 2012г. к 4 кв.2019г. для Тульской области (K8) (п.13/п.12)	1,58
15	Индекс изменения цен от 2019 г. к дате оценки	1,42
	Переходный ценовой коэффициент (K_ц) (п.1*п.2*п.3*п.4*п.5*п.8*п.11*п.14)	238,96

Таблица 16. Расчет затрат на замещение

Наименование объекта	№ сборника УПВС	№ таблицы	Измеритель	УС 69, руб./кв.м	Поправка на климатический район	Поправка на удельный вес (на наличие или отсутствие к/э)	Количество, ед. изм.	Стоимость в ценах 1969 г., руб.	Индекс пересчета стоимости И1969-2019	Индекс пересчета стоимости И2019-2024	Стоимость затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту, с учетом прибыли предпринимателя в ценах на дату оценки, руб.
Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.											
Основное строение	4 раздел I	19д	м3	23,0	1,00	0,35	7510,00	60 455,50	168,28	1,42	14 446 301,19
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.											
Основное строение	4 раздел I	19д	м3	23,0	1,00	0,13	7510,00	22 454,90	168,28	1,42	5 365 769,01
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.											
Основное строение	4 раздел I	19д	м3	23,0	1,00	0,20	7510,00	34 546,00	168,28	1,42	8 255 029,25
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.											
Основное строение	4 раздел I	19д	м3	23,0	1,00	0,21	7510,00	36 273,30	168,28	1,42	8 667 780,71
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.											
Основное строение	4 раздел I	19д	м3	23,0	1,00	0,08	7510,00	13 818,40	168,28	1,42	3 302 011,70

Определение совокупного износа объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости затратным подходом состоит в процедуре уменьшения стоимости строительства на величину накопленного износа.

Износ - общая потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ и внешний (экономический) износ.

Общепринято рассчитывать совокупный износ, исходя из следующих выражений:

✚ При денежном выражении износов и отсутствии их влияния друг на друга:

$$I_{\text{сов}} = I_{\text{физ}} + I_{\text{функц}} + I_{\text{экон}}$$

✚ При относительных величинах износов с учетом их влияния друг на друга:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функц}}) \times (1 - I_{\text{экон}})$$

Износы принято относить только к стоимости строительства объектов.

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Различают следующие методы расчета физического износа:

- Метод экспертизы состояния;
- Метод срока жизни.

Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст так относится к нормативной долговечности здания, как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$I_{\phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100, \text{ где}$$

I_{ϕ} — величина физического износа;

ЭВ — эффективный возраст здания;

ТС — типичный срок жизни (нормативная долговечность) здания.

Метод экспертный

Использование укрупненных расчетов и усредненных значений оправдано тем, что при определении рыночной стоимости, выявляются дефекты не для определения стоимости проведения соответствующего ремонта, а только для наиболее полного представления о техническом состоянии и учета этого состояния в размере стоимости. Кроме того, специализированной строительно-технической экспертизы объектов, в рамках проведения визуального обследования, оценщиком не проводилось, потому применение усредненных показателей оправдано.

**Классификация состояний в соответствии с
Методиками определения физического износа гражданских зданий**

Табл. №8.1

Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.		СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений	
Состояние (% износа)	Описание	Состояние	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.	Исправное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности
II – удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.	Работоспособное	Категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается
III – неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.	Ограниченно работоспособное	Категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуется неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.	Недопустимое	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)
V – негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	Аварийное	Категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об истощении несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)

Физический износ равен 40%.

Функциональный износ - потеря стоимости из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу сооружений.

Функциональный износ вызывается также недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, неудобством планировки помещений для выбранного варианта наиболее эффективного использования, компоновкой или устареванием конструкций и т.д. Функциональный износ определяется как снижение функциональной пригодности объекта.

Функциональный износ не выявлен.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки, загруженностью оцениваемой недвижимостью, месторасположением объекта оценки и других качественных параметров окружения.

Данная величина во многом зависит от степени развития рынка земли и рынка коммерческой недвижимости в том числе.

Неблагоприятные местные условия влияют на технологические процессы в строительстве, снижают производительность труда, увеличивают трудоёмкость и сроки строительства, ускоряют физический износ строительной техники, приводят к увеличению заработной платы, расходу материально-технических ресурсов и, как следствие, к общему увеличению стоимости строительной продукции, в том числе и затрат по организации,

обслуживанию и управлению строительным производством.

Внешний износ не выявлен.

Определение стоимости

Стоимость воспроизводства объекта недвижимости рассчитывается как разность его полной восстановительной стоимости и величины полученного совокупного износа.

$$C_{\text{воспр}} = ПВС - Исов$$

Расчеты представлены в таблице:

Таблица 17. Расчет стоимости			
Наименование объекта недвижимости	Затраты на замещение объекта оценки, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб.
Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.			
Основное строение	14 446 301,19	0,40	8 668 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.			
Основное строение	5 365 769,01	0,40	3 219 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.			
Основное строение	8 255 029,25	0,40	4 953 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.			
Основное строение	8 667 780,71	0,40	5 201 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.			
Основное строение	3 302 011,70	0,40	1 981 000,00

Таблица 18. Итоговая рыночная стоимость по затратному подходу		
№	Наименование	Рыночная стоимость без учета НДС
1	Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	8 668 000,00 (восемь миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей
2	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	3 219 000,00 (три миллиона двести девятнадцать тысяч) рублей
3	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира,	4 953 000,00 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей

	расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	
4	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	5 201 000,00 (пять миллионов двести одна тысяча) рублей
5	Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	1 981 000,00 (один миллион девятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласование результатов оценки — определение итоговой величины стоимости объекта оценки путем математического взвешивания результатов оценки, полученных в рамках всех использованных подходов, при которых каждому результату оценки стоимости объекта, присваивается определенная весовая доля.

В приведенном выше Отчете был использован только сравнительный подход к оценке.

Согласование не требуется, полученный результат округляется по правилам округления, поскольку мнение оценщика не может быть абсолютно точным.

Результаты согласования представлены в таблице.

Таблица 19. **Согласование результатов**

Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.	5 443 000,00	Не применялся	Не применялся
Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	Не применялся	Не применялся	8 668 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	Не применялся	Не применялся	3 219 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	Не применялся	Не применялся	4 953 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	Не применялся	Не применялся	5 201 000,00
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес	Не применялся	Не применялся	1 981 000,00

ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.	Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)
Земельный участок. Кадастровый номер: 71:14:030601:4224. Категория земель: земли населенных пунктов – для жилой застройки. Площадь: 12015 кв.м. Адрес (описание местоположения): Тульская область, Ленинский район, с/п Ильинское, д. Варваровка.		5 443 000,00 (пять миллионов четыреста сорок три тысячи) рублей
Работы и материалы, потраченные на возведение объекта незавершенного капитального строительства: многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 3), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.		8 668 000,00 (восемь миллионов шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 4), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.		3 219 000,00 (три миллиона двести девятнадцать тысяч) рублей
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома с магазином (позиция 5), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.		4 953 000,00 (четыре миллиона девятьсот пятьдесят три тысячи) рублей
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 6), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.		5 201 000,00 (пять миллионов двести одна тысяча) рублей
Работы и строительные материалы, использованные при возведении объекта незавершенного капитального строительства: недостроенного многоквартирного 2-х подъездного жилого дома (позиция 7), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 71:14:030601:4224 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.		1 981 000,00 (один миллион девятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей
Итого		29 465 000,00 (двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят пять тысяч) рублей

Оценщик



/А.В. Краморов/

Приложение 1. Документы, предоставленные Заказчиком. Источники информации.



Тульская область
АДМИНИСТРАЦИЯ
муниципального образования Ленинский район

от 10.12.2013 № 06-07-2988

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 г. № 698

Кому ООО «СтройСервисПроект»
(наименование застройщика)

(фамилия, имя, отчество – для граждан,
300026, г. Тула, пр. Ленина, д. 127
полное наименование организации – для юридических лиц),
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство

№ RU 71514000-1992

Администрация муниципального образования Ленинский район
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного
самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство. ~~реконструкцию, капитальный ремонт~~ объекта капитального строительства
(ненужное зачеркнуть)

Многоквартирный 2-х подъездный жилой дом (позиция 3)
(наименование объекта капитального строительства)

Размеры жилого дома 37,7 x 14,4 м, общая площадь жилого дома – 1671,32 кв.м, площадь
в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристики,
застройки дома – 596,0 кв.м, количество этажей – 3 эт., строительный объем – 7509,6 куб. м,
количество квартир – 18 шт., площадь земельного участка 47518 кв.м,
кадастровый номер земельного участка 71:14:030601:396, (свидетельство о государственной
регистрации права № 71-АГ 920583)

описание этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)
расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
деревня Варваровка, строение 1 а
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до 1 марта 2016 г.

Заместитель главы
администрации
муниципального образования
Ленинский район
(должность уполномоченного
сотрудника органа, осуществляющего
выдачу разрешения на строительство)


(подпись)

А. Ю. Панфилов
(расшифровка подписи)

20 г.

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Тульской области

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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 04.03.2019 г., поступившего на рассмотрение от 04.03.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок

Лист № 06.03.2019	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
№ 71/103/040/2019-162				
Кадастровый номер:		71:14:030601:396		

(кв. объекта недвижимости)

Номер кадастрового квартала:	71:14:030601
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 71:14:030601:107
Адрес:	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Ленинский, д. Варваровка, строение 1 а, Ильинское с/пос.
Площадь:	47518 +/- 76 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	26174815,12
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	71:14:030601:2742, 71:14:030601:3004, 71:14:030601:2813, 71:14:030601:2614, 71:14:030601:3023, 71:14:030601:2595, 71:14:030601:2897, 71:14:030601:2714, 71:14:030601:2841, 71:14:030601:2657, 71:14:030601:2869, 71:14:030601:2686, 71:14:030601:2940, 71:14:030601:2673, 71:14:030601:2758, 71:14:030601:3051, 71:14:030601:3561, 71:14:030601:3561, 71:14:030601:3815
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Семина Илья Васильевич

ТЕХНИК	(полное наименование должности)	Тарасова Е. И.	(подпись)	(подпись, фамилия)
--------	---------------------------------	----------------	-----------	--------------------



Раздел 2

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
06.03.2019 № 71/103/040/2019-162		71:14:030601:396	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", ИНН: 7128500225, ОГРН: 1087154018005		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 71-71-01/019/2013-372 от 24.09.2013		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Ипотека, установлено относительно ориентира строения, расположенного в границах участка. Ориентир строения. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, дер. Варваровка, строение 1а, кад. № 71:14:030601:396, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, общая площадь 47 518 кв. м		
дата государственной регистрации:	03.04.2014		
4.1.1. номер государственной регистрации:	71-71-01/016/2014-197		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.04.2014 не позднее 1 квартала 2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 17.03.2014 №3965, дата регистрации 06.04.2015, №71-71-01/016/2014-197		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	04.04.2014		
номер государственной регистрации:	71-71-01/016/2014-214		
4.1.2. объект:	с 04.04.2014 в ежемесячный срок не позднее 1 квартала 2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 18.02.2014 №3935, дата регистрации 06.04.2015, №71-71-01/016/2014-214		
ТЕХНИК		(полное наименование должности)	
		Тарасова Е. И. (подпись, фамилия)	



Земельный участок		(лист объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2.	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
06.03.2019 № 71/103/040/2019-162			
Кадастровый номер:		71:14:030601:396	
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	11.04.2014		
номер государственной регистрации:	71-71-01/016/2014-213		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 11.04.2014 по IV квартал 2016		
4.1.3. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 26.03.2014 №3958, дата регистрации 11.04.2014, №71-71-01/016/2014-213		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	21.04.2014		
номер государственной регистрации:	71-71-01/035/2014-085		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.04.2014 по I квартал 2016		
4.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 18.02.2014 №3939, дата регистрации 26.03.2015, №71-71-01/035/2014-085		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	21.04.2014		
номер государственной регистрации:	71-71-01/035/2014-086		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.04.2014 по II квартал 2016		
4.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 28.03.2014 №3944, дата регистрации 21.04.2014, №71-71-01/035/2014-086		
ТЕХНИК		(полное наименование должности)	
		Тарасова Е. И.	
		(подпись)	



Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
06.03.2019 № 71/103/040/2019-162		71:14:030601:396	
Кадастровый номер:			
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	21.04.2014		
номер государственной регистрации:	71-71-01/035/2014-087		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 21.04.2014 по I квартал 2016 г.		
4.1.6.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 18.02.2014 №3940, дата регистрации 21.04.2014, №71-71-01/035/2014-087		
вид:	Ипотека		
дата государственной регистрации:	30.04.2014		
номер государственной регистрации:	71-71-01/035/2014-130		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 30.04.2014 по II квартал 2016		
4.1.7.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве	
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 11.04.2014 №3967, дата регистрации 30.04.2014, №71-71-01/035/2014-130		
вид:	Ипотека, установлено относительно ориентира строение, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, дер Варваровка, строение 1а, кад.№ 71:14:030601:396, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, общая площадь 47 518 кв. м		
дата государственной регистрации:	05.05.2014		
номер государственной регистрации:	71-71-01/035/2014-132		
4.1.8.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.05.2014 по II квартал 2016 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 28.03.2014 №3391, дата регистрации 05.05.2014, №71-71-01/035/2014-132		

ТЕХНИК

(полное наименование должности)

Тарасова Е. И.

(подпись, фамилия)



Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2.	Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки: _____
06.03.2019 № 71/103/040/2019-162		71:14:030601:396	
Кадастровый номер:			
4.1.9.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 08.05.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 71-71-01/035/2014-149</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 08.05.2014 по 2 квартал 2016</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 28.03.2014 №3989, дата регистрации 08.05.2014, №71-71-01/035/2014-149</p>	Ипотека	08.05.2014
4.1.10.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 29.05.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 71-71-01/097/2014-143</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.05.2014 по IV квартал 2014</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве</p> <p>основание государственной регистрации: Государственный контракт на приобретение жилых помещений (квартир) в специализированный жилищный фонд Тульской области посредством участия в долевом строительстве от 26.05.2014 №2014.119260, дата регистрации 29.05.2014, №71-71-01/097/2014-143</p>	Ипотека	29.05.2014
4.1.11.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 29.05.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 71-71-01/097/2014-143</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.05.2014 по IV квартал 2014</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве</p> <p>основание государственной регистрации: Государственный контракт на приобретение жилых помещений (квартир) в специализированный жилищный фонд Тульской области посредством участия в долевом строительстве от 26.05.2014 №2014.119260, дата регистрации 29.05.2014, №71-71-01/097/2014-143</p>	Ипотека	29.05.2014

ТЕХНИК

Гарасова Е. И.

Земельный участок		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
06.03.2019 № 71/103/040/2019-162		71:14-030601:396	
Катастровый номер:			
4.1.12.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 29.05.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 71-71-01/097/2014-143</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.05.2014 по IV квартал 2014</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве</p> <p>основание государственной регистрации: Государственный контракт на приобретение жилых помещений (квартир) в специализированный жилищный фонд Тульской области посредством участия в долевом строительстве от 26.05.2014 №2014.119260, дата регистрации 29.05.2014, №71-71-01/097/2014-143</p>	Ипотека	16.06.2014
4.1.13.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 16.06.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 71-71-01/067/2014-260</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: окончание строительства - I квартал 2016г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 22.05.2014 №4097, дата регистрации 16.06.2014, №71-71-01/067/2014-260</p>	Ипотека	25.07.2014
4.1.14.	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 25.07.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 71-71-01/017/2014-426</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 25.07.2014 по 2 квартал 2016</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве</p> <p>основание государственной регистрации: Договор участия о долевом участии в строительстве жилого дома от 27.06.2014 №4126, дата регистрации 25.07.2014, №71-71-01/017/2014-426</p>	Ипотека	25.07.2014

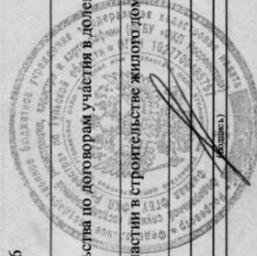
ТЕХНИК

(полное наименование должности)

Подпись)

Тарасова Е. И.

(инициал, фамилия)



Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
Раздела 2	Всего разделов: _____
06.03.2019 № 71/103/040/2019-162	
Кадастровый номер: 71:14:030601:396	

вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	11.08.2014
номер государственной регистрации:	71-71-01/035/2014-270
4.1.15. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 11.08.2014 по 2 квартал 2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 03.07.2014 №4131, дата регистрации 11.08.2014, №71-71-01/035/2014-270
вид:	Ипотека, установлено относительно ориентира строения, расположенного в границах участка. Ориентир строение. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, дер. Варваровка, строение 1а, кад. № 71:14:030601:396, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилой застройки, общая площадь 47 518 кв. м
дата государственной регистрации:	03.10.2014
номер государственной регистрации:	71-71-01/035/2014-372
4.1.16. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 03.10.2014 до передачи собственникам
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Ревенко Сергей Александрович, дата рождения: 04.12.1990, место рождения: с. Веселое Красногвардейского р-на Белгородской обл., гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 151-448-274 55, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 70 № 251667, выдан 23.12.2010 Отделением в Привокзальном районе отдела УФМС России по Тульской области в г. Туле, код подразделения 710-004
основание государственной регистрации:	Договор о долевом участии в строительстве жилого дома от 10.09.2014 №4217, дата регистрации 03.10.2014, №71-71-01/035/2014-372
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



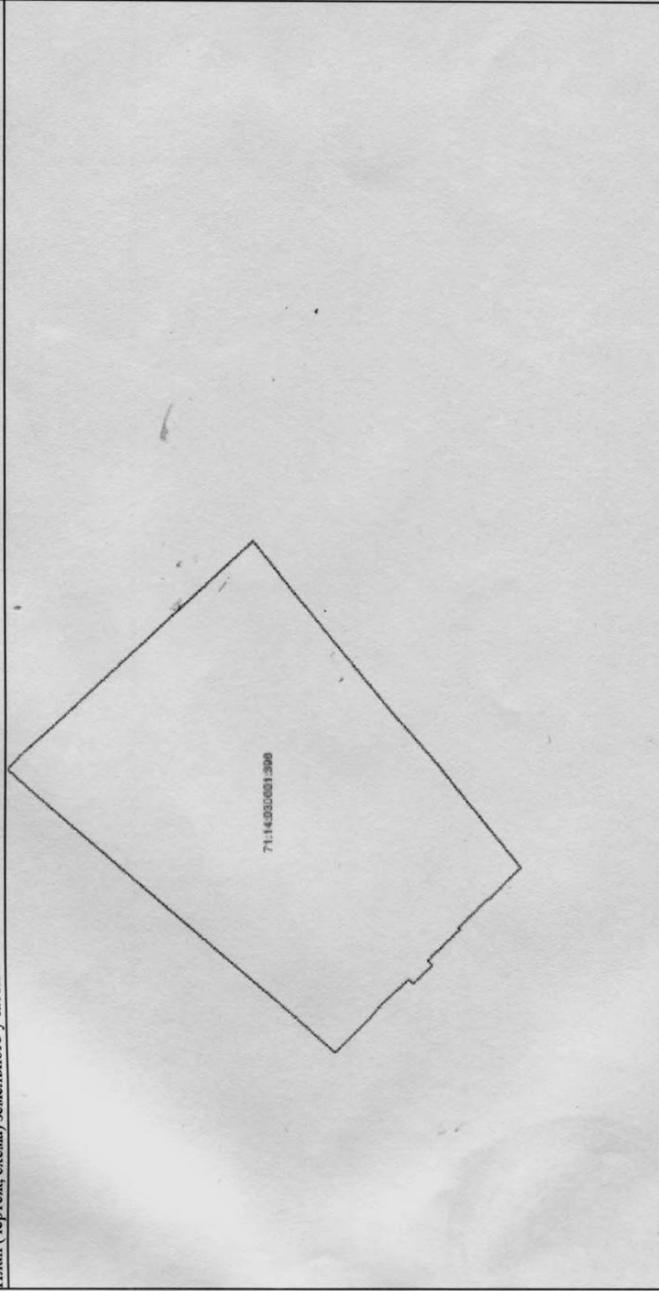
ТЕХНИК

Тарасова Е. И.

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

Земельный участок		
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____
06.03.2019 № 71/103/040/2019-162		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		71:14:030601:396

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:
ТЕХНИК	Тарасова Е. И.



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: 1	Всего разделов: 3
04.06.2024г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 71:14:030601:4224		

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект", ИНН: 7128500225 данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71:14:030601:4224-71/045/2020-262 28.09.2020 18:07:59
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		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 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

Сертификат: 6650561605160282376A5C5C42166
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМПЛУАЦИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

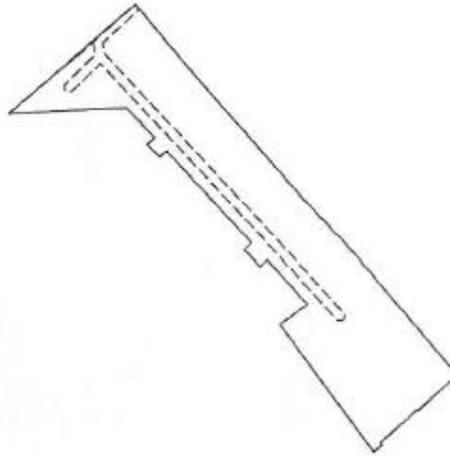
Флагманский центр «Мои документы»
государственное бюджетное учреждение Тульской области
г. Тула ул. Демократии, 26Б
специалист Малахова А. В.

Дата и время подписания документа: 2023.09.19 10:05:00
Дата и время подписания документа: 2023.09.19 10:05:00

Раздел 3 Лист 3

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
04.06.2024г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер: 71:14-030601:4224		
План (чертеж, схема) земельного участка		



Масштаб 1:3000

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0016306740/СВНЗВНЗСКОСКОСКОС208
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 21.06.2023 по 31.06.2024

ПОЛНОЕ ИВМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



Флагманский центр «Мои документы»
государственное бюджетное учреждение Тульской области
г. Тула ул. Демократичн 26Б
Специалист Малахова А. В.
по до-управленческому надзору (объект)
Для и прочих сведений обратитесь к специалисту кадастра на брифинге по телефону 8 (487) 270-20-00

← → C avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_455_sot_promnaznacheniya_3650881163

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

Участок 45,5 сот. (промназначения)

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку



6 000 000 Р
131 868 Р за сотку

8 932 512-13-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? | Тарг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

1308 Р Женские футболки, хлопок, размер S, цвет белый

218 Р Женские футболки, хлопок, размер S, цвет белый

1843 Р Женские футболки, хлопок, размер S, цвет белый

1900 Р Женские футболки, хлопок, размер S, цвет белый

1460 Р Женские футболки, хлопок, размер S, цвет белый

744 Р Женские футболки, хлопок, размер S, цвет белый

СБЕР

БИЗНЕС ФЕСТ

3 июля

ЭКСПО

Об участке
Площадь: 45,5 сот. | Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Тульская обл., Тула, Варваровский пр., 12
р-н Центральный



← → C avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_455_sot_promnaznacheniya_3650881163



6 000 000 Р
131 868 Р за сотку

8 932 512-13-46

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? | Тарг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Вебинар для риэлторов по сделкам с апартаментами

SAMSUNG galaxy store

Рассвет AI-технологий с Samsung TV

20% скидка при покупке новинки

Об участке
Площадь: 45,5 сот. | Расстояние до центра города: 8 км

Расположение
Тульская обл., Тула, Варваровский пр., 12
р-н Центральный



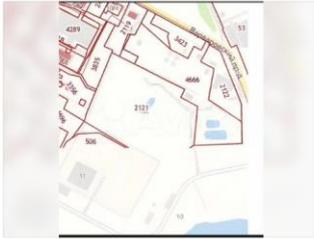
Описание
Вода и электричество на территории. Все вопросы по телефону: 71 14 030601-4696

№ 3650881163 · 7 июня в 16:43 · 905 просмотров (+1 сегодня) | Показать

Похожие объявления

Участок 3,66 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 366 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Тульская обл., Тула, Варварский пр., 10 р-н Центральный



16 000 000 Р

43716 Р за сотку

8 958 715-76-77

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Так уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство

Закреплено 359 объявлений

Подписаться на продавца



Мужские сандалии Amy Shoes. 1165 Р



Велосипеды с френчем перископ, размер 32. 10000 Р



Об участке

Площадь: 366 сот. Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Тульская обл., Тула, Варварский пр., 10 р-н Центральный



16 000 000 Р

43716 Р за сотку

8 958 715-76-77

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Так уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство

Закреплено 359 объявлений

Подписаться на продавца

Велосипеды с френчем перископ, размер 32. 10000 Р



Описание

Документы готовы к сделке. Участок покупали для себя под строительство промышленного здания. Газ свет по границе участка.

№ 3850462094 - 4 июня в 16:58 505 просмотров (-1 оценка)

Пожаловаться

Похожие объявления

Приложение 2. Копии документов, оценщиков.



СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№179
Дата включения в реестр-ценов «28» января 2013 г. Регистрационный номер в реестре

КРАМОРОВ АЛЕКСЕЙ ВИКТОРОВИЧ

Омская область, г. Омск
Паспорт 52 08 №606266 выдан ОУФМС России по Омской обл. в Ленинском административном округе города Омска 12.04.2008 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент Ассоциации СРОО «СВОД»
А. В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 04.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД» по адресу: 650100, г. Екатеринбург, ул. Лазарь, д.23 (БЦ «Свечер Раёк»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



г. Омск, Россия

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 488077/680024

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение оплаты Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 588087/7640020/24 (далее Договор страхования), заключенного Страхователем и Страховщиком, в соответствии с условиями которого он обязуется возместить Страхователю, при наступлении страхового случая, предусмотренного условиями Договора страхования, при наличии прописанных между ними оснований.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
Колосов Александр Викторович
Россия, Омская область, г. Омск, мкр. Вокзольный, д. 2 Б кв. 6
ИНН: 550519303193

2. СТРАХОВЩИК:
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шарлоткина, д. 31, стр. 4Б,
ИНН: 7713006834 КПП: 770001001
Лицензия СИ № 2228 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
С 00:00 часов 421» мая 2024 г. по 24:00 часов 42» мая 2025 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
10% от страховой суммы в размере 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователем.

6. ФРАНШИЗА:
Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
В соответствии с п. 2.1.1. Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда страховой случай, произошедший в результате применения мер принудительного исполнения требований федеральной исполнительной организации оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователем, связанных с возмещением ущерба, возникшего в результате применения мер принудительного исполнения требований федеральной исполнительной организации оценщиков, членом которой является оценщик на момент применения ущерба, если такие расходы предельно подробно описаны в прилагаемом к настоящему Договору приложении, составленном с целью отменить, требования (иски, претензии) о возмещении вреда или описать размер причиненного ущерба.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предпринятая федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
М.П.
Заместитель руководителя - руководитель Бюро
Исполнительный директор
Договор №025728М от 10.09.2024

Меню вкратце со стороны Страхователя: Шумков Николай Анатольевич
Тел. 38121-208-5011 электронная почта: OfgolovayM@alfalife.ru

18027 Москва, ул. Шарлоткина, д. 31, стр. 4Б, 800330-0000 (Москва) тел. 800333-8738 (Москва) тел. 495799-9999 (Санкт-Петербург) тел. 2029-0811 (Самара) тел. 800333-8738





АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Омск, Россия
«19» января 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 Настоящий Полис выдан Страхователем в подписание Договора страхования оценочной деятельности, выданного № 58098776/0000324 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Положением и условиями страхования, преимущественную силу имеют Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ООО ЗВА ГРУПП
 Россия, 192283, г. Санкт-Петербург, Б-Р ЗАГРЕБСКИЙ, Д. 37/27, ЛИТЕРА А, кв. 125
 ИНН: 7816712962 КПП: 781601001

2. СТРАХОВЩИК:
 Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 4Б,
 ИНН: 7713058834 КПП: 775001001
 Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
 3.1. С 00:00 часов «20» января 2024 г. по 24:00 часа «19» января 2028 г. (Период страхования).
 3.2. Реинговальный период установлен по настоящему Договору с «20» января 2021г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
 6 000 000,00 (Пять миллионов и 001/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
 6 000 000,00 (Пять миллионов и 001/100) рублей по каждому страховому случаю
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:
 Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
 8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред здоровью и/или имуществу Страхователя, а также возмещение судебных и иных расходов.
 8.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору, при наступлении страхового случая, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, и/или возмещение расходов Страхователя с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
 Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на выполнение в отношении Страхователя оценочной деятельности, в том числе в отношении имущества Страхователя, принадлежащего Страхователю, а также осуществление оценочной деятельности, которая не предусмотрена, соответствующая требованиям статьи 24 Федерального закона от 26.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также осуществление оценочной деятельности, предусмотренной в Положении (с изменением) на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
 Территория страхования: Российская Федерация.



Исполнитель: Виктор Александрович
 Доведено в печать: 08/08/2024 09:01:2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Шумкова Наталья Анатольевна
 Тел. (8312) 296-501 электронная почта: NataliaK@alfalife.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035368-1 « 03 » ноября 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Выдан **Краморову Алексею Викторовичу**

на основании решения Федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » ноября 2023 г. № 321

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до « 03 » ноября 20 26 г.