



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Альянс-капитал

- ✓ Независимая Оценка и Экспертиза
- ✓ Межевание и кадастровые работы
- ✓ Строительно-техническая экспертиза

Россия, 300002, г. Тула, проспект Ленина, д. 68

Тел. (4872) 770-444, 8-953-443-04-44

<http://www.все-оценим.рф>

✉ email: li@ns-kapital@yandex.ru

ОТЧЕТ

№2023-3038 от 28.12.2023 г. об определении величины рыночной и ликвидационной стоимостей Объектов оценки:

Нежилое здание (гараж), общая площадь 230,7 м2, кадастровый номер 71:30:080201:3098, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 269,7 м2, кадастровый номер 71:30:080201:2983, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 152,7 м2, кадастровый номер 71:30:080201:2980, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 94,1 м2, кадастровый номер 71:30:080201:2978, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей), общая площадь 1893 м2, кадастровый номер 71:30:000000:65 (единое землепользование), адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136.

Дата оценки:
27.12.2023 г.

Дата составления отчета:
28.12.2023 г.

Заказчик:
Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО)

Россия, Тула 2023 г.

Оглавление

1. Заявление о соответствии	4
2. Основные факты и выводы	4
4. Сведения о Заказчике и об Оценщике	8
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	10
6. Допущения и ограничительные условия	11
7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	12
8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	15
9. Анализ расположения объекта оценки	15
10. Анализ рынка и других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость	16
10.1. 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	16
10.1.1. 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	16
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	21
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
10.2.1. Общая характеристика рынка недвижимости Тульской области	25
10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	36
10.4. Обзор основных ценообразующих факторов на производственно-складские объекты	44
11. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	45
11.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке	45
11.2. Анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	46
12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения	46
12.1. Осмотр объекта оценки	46
12.2. Описание объекта оценки	46
12.3. Описание и анализ локального местоположения	51
12.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	53
12.5. Анализ достаточности, достоверности, надежности, существенности полученной информации	53
13. Анализ наиболее эффективного использования	54
14. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	56
14.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	56
14.2. Обзор подходов	56
14.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов	56
15. Сравнительный подход	59
15.1. Сущность, принципы и основные этапы сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости	59
15.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом	60
15.2.1. Выбор методов оценки	60
15.2.2. Обоснование выбора единицы сравнения	63
15.3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (объекта капитального строительства)	70

15.4.	Доходный подход.....	79
15.4.1	Принципы оценки доходного подхода	79
15.4.2	Классификация методов доходного подхода, обоснование выбора методов	80
15.4.3	Метод капитализации доходов.....	82
17.	Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости	95
17.1.	Описание процедуры соответствующего согласования	95
17.2.	Обоснование выбора использованных весов.....	96
19.	Используемая нормативная и методическая литература.....	99
20.	Приложения.....	100

1. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной заказчиком документацией на основе результатов произведенного осмотра объекта оценки представителем оценочной компании.

2. Основные факты и выводы

Таблица 1

Наименование	Значение
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Нежилое здание (гараж), общая площадь 230,7 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:3098, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 269,7 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:2983, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 152,7 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:2980, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 94,1 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:2978, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей), общая площадь 1893 м ² , кадастровый номер 71:30:000000:65 (единое землепользование), адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности

Наименование	Значение
Правоустанавливающие документы	Выписки из ЕГРН от 22.12.2023 г.
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Форсаж» (ООО «Форсаж»), ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556 от 04.12.2002 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные не представлены
Наличие обременений	Объекты капитального строительства – арест, на земельный участок - арест
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов	Определение рыночной стоимости для реализации имущества
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для целей и задач, предусмотренных договором. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.
Дата оценки (дата определения стоимости)	27.12.2023 г.
Дата осмотра	27.12.2023 г.
Дата составления отчета и порядковый номер отчета	№2023-3038 от 28.12.2023 г.
Дата обследования объекта оценки	27.12.2023 г.
Период выполнения работ по оценке (Срок проведения оценки)	26.12.2023 г. – 28.12.2023 г.
Основание для проведения оценки объекта оценки	РАМОЧНЫЙ ДОГОВОР №1 на оказание услуг по оценке от 01.04.2022 г., задание на оценку
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:	
Затратный подход	Не использовался. Отказ обоснован
Сравнительный подход	6 459 253 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч двести пятьдесят три) рубля
Доходный подход	5 342 516 (Пять миллионов триста сорок две тысячи пятьсот шестнадцать) рублей
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, (округленно)	5 903 000 (Пять миллионов девятьсот три тысячи) рублей, в том числе НДС 685 500 (Шестьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.¹

Источник информации: расчеты Оценщика

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

1. Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете.
2. Расчеты в рамках отчета осуществляются с использованием программы Microsoft®Excel. В расчетных таблицах и файлах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
3. Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в отчете допущений, принятых при проведении оценки.
4. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в отчете.
5. Суждение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование заказчиком или третьими лицами результатов отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

¹ Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

7. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

8. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 20%.

9. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

3. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Таблица 2

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Нежилое здание (гараж), общая площадь 230,7 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:3098, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 269,7 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:2983, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 152,7 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:2980, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Нежилое здание, общая площадь 94,1 м ² , кадастровый номер 71:30:080201:2978, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей), общая площадь 1893 м ² , кадастровый номер 71:30:000000:65 (единое землепользование), адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136. Специальные допущения: ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	п. 8 ФСО №7	Характеристики объекта оценки приведены в документах, предоставленных заказчиком

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
Существующие имущественные права на объект оценки	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Право собственности на объект капитального строительства; Право собственности на земельный участок
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Право собственности на объект капитального строительства; Право аренды на земельный участок
Существующие ограничения (обременения) права	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Объекты капитального строительства – арест, на земельный участок - арест
Обладатель оцениваемых прав	пп. 1 п. 3 ФСО IV	Общество с ограниченной ответственностью «Форсаж» (ООО «Форсаж»), ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556 от 04.12.2002 г.
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²):	п.3.2 ФСО IV	Определение рыночной стоимости для реализации имущества
Соблюдение требований законодательства России	п. 3.3 ФСО IV	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации
Вид стоимости и предпосылки стоимости	п.3.4 ФСО IV, п.п. 17,22 ФСО II	Рыночная стоимость
Предпосылки ликвидационной стоимости	п. 21. ФСО II	Сделка в условиях вынужденной продаже при неактивном рынке
В случае отличия использования объекта оценки от наиболее эффективного, указаны предпосылки о способе использования и такое использование соответствует цели оценки	п. 21 ФСО II	Отсутствуют
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	п.3.5 ФСО IV	27.12.2023 г.
Дата осмотра (дата обследования)	-	27.12.2023 г.
Период (срок) проведения работ по оценке	-	26.12.2023 г. – 28.12.2023 г.
Специальные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Иные существенные допущения	пп. 6 п. 3 ФСО IV	Отсутствуют
Ограничения оценки	п.3.7 ФСО IV, раздел III ФСО III	Оценщику не известны
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	пп. 8 п. 3 ФСО IV	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	пп. 9 п. 3 ФСО IV	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	пп. 1 п. 4 ФСО IV	Выписки из ЕГРН от 22.12.2023 г., технический паспорт БТИ комплекс нежилых строений по состоянию на 05.07.2005 г., договор №2955 на снабжение электрической энергией от 22.11.2010 г., задание на оценку, заявка

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Информация в задании на оценку	Источник требования	Содержание
		№57730, акт осмотра от 27.12.2023 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	пп. 2 п. 4 ФСО IV	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	пп. 3 п. 4 ФСО IV	Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости	пп. 4 п. 4 ФСО IV	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
Специфические требования к отчету об оценке	пп. 5 п. 4 ФСО IV	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	пп. 6 п. 4 ФСО IV, п. 9 ФСО №7	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

4. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Таблица 3

Наименование	Значение
Сведения о заказчике оценки	
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО) Место нахождения: Россия, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29 ИНН: 7702070139, КПП: 783501001, ОГРН: 1027739609391 дата государственной регистрации 22.11.2002 г. к/счет: 3010181070000000187 в ГУ Банка России по ЦФО
Сведения об оценщике (ах)	
Фамилия, имя, отчество оценщика (ов)	Заварзин Максим Игоревич
Сведения о специалисте-оценщике	Отчет выполнен оценщиком: Заварзин Максим Игоревич – оценщик I категории, имеющий высшее юридическое образование по специальности «Юриспруденция» (диплом о высшем образовании серия АБВ 0475488 № И 3288, выдан 09.06.2001 года Современный гуманитарный институт), профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (диплом о профессиональной переподготовке серии ИП № 983694, выдан 21.04.2007 года НОУ «Московской финансово-промышленной академии «МФПА»), повышение квалификации по направлению «Оценочная деятельность» (удостоверение о повышении квалификации 772404667308 от 17.01.2018 НОЧУВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»)). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №035473-1 от 30.11.2023 года, действителен до 30.11.2026

	<p>года. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Капитал», трудовой договор №б/н от 19.11.2010 г. Общий стаж работы в области оценочной деятельности с 2008 года, в должности оценщика более 15 лет. Номер контактного телефона: (4872) 770-444, место нахождения оценщика и почтовый адрес: 300012, г. Тула, пр-кт Ленина, д. 68, адрес электронной почты оценщика: alians-capital@yandex.ru</p> <p>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков: оценщик состоит членом СРО Русского общества оценщиков за номером № 003571 от 11.02.2008 г. Адрес: 105066, Россия, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5, тел.: +7 (495) 662-74-25. Внесен Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 года за №0003.</p> <p>Профессиональная ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», договор (полис) №433-569-109559/23 от 25.09.2023 г. Период страхования с 25.09.2023 г. по 24.09.2024 г. На сумму 5 000 000 (Пять миллионов рублей).</p>
Перечень разделов отчета, исполнителем которых является Оценщик	Написание аналитики, проведение осмотра, проведение расчетов, написание отчета, поиск, анализ и отбор информации, выполнение технических операций.
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	Сторонние специалисты к оценке и подготовке отчета об оценке не привлекались
Дополнительное страхование гражданской ответственности оценщиков ООО «Альянс-Капитал»	В соответствии с полисом (договором) № 433-569-109548/23 от 25.09.2023 г., выданным СПАО «ИНГОССТРАХ» застрахованы не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы ООО «Альянс-Капитал», связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистов ООО «Альянс-Капитал». Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов рублей). Договор страхования заключен с 25.09.2023 г. по 24.09.2024 г.
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс-Капитал»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<p>Каждый из оценщиков, подписавших данный отчет, свидетельствуют о том, что он:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; - не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - не имеет вещные или обязательственные права вне договора; - не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика либо такое юридическое лицо

	является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценочной компании и оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом Заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
Основной государственный регистрационный номер	1107154026154
Дата присвоения ОГРН	19.11.2010 г.
Адрес (место нахождения) юридического лица	300012, г. Тула, пр-кт Ленина, д. 68
Реквизиты	ОГРН 1107154026154 от «19» ноября 2010 г.
	ИНН/КПП 7107525613/710301001
	р/с 40702810666000004549 в ПАО Сбербанк
	к/счет 30101810300000000608 БИК 047003608

Источник информации: данные ООО «Альянс-Капитал», сведения, предоставленные Заказчиком

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 4

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	

ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

6. Допущения и ограничительные условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими **допущениями**:

- все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- итоговый результат величины рыночной стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами математики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата;
- информация о событиях, произошедших после даты оценки, была использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки;
- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Специальные допущения: ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.

Иные существенные допущения: объекты оценки с кадастровыми номерами 71:30:080201:2979, 71:30:080201:2981, 71:30:080201:2982 фактически на земельном участке отсутствуют, т.к. были снесены, что подтверждается результатами визуального осмотра.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими **ограничениями**:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете.

7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости

ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки включал в себя следующие действия:

- 1) заключение договора на оценку;
- 2) согласование задания на оценку с заказчиком оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 6) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

Процесс оценки не включал в себя финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

9. Анализ расположения объекта оценки

Объекты оценки находятся в г. Тула Тульской области.

Город Тула – административный центр Тульской области, находится на севере среднерусской возвышенности, у слияния рек Упы, Тулицы и Воронки. Расстояние от Тулы до Москвы – 193 км. Территория – 25,7 тыс. квадратных километров, соседствует с Московской, Рязанской, Липецкой, Орловской и Калужской областями. Административное деление – 26 муниципальных образований, 21 город, 50 поселков городского типа. Население области (на 01.06.2001 г.) составляло 1705,2 тыс. человек, в том числе в г. Туле более 500 тыс. человек. Плотность населения – 69 человек на 1 кв.м. По плотности населения область занимает второе место в Российской Федерации после Подмоскovie. Численность экономически активного населения на первое полугодие 2001 года составила по оценке, 865 тыс. человек, или 50% от общей численности населения области. В их числе 795 тыс. человек или 92% экономически активного населения, были заняты в экономике и 70 тыс. человек (8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Климат в городе соответствует умеренно-континентальному. Средняя температура самого холодного месяца – января – 10 (абсолютный минимум – 42 градуса по Цельсию). Наиболее теплый месяц – июль - +18 (максимальная температура, отмеченная в тени достигала - +36,8 градусов по Цельсию). Среднегодовое количество осадков 582 мм.

Сегодня Тульская область это развитый промышленный регион. Металлургия представлена здесь двумя заводами-гигантами и 24 предприятиями среднего масштаба. Традиционно развитые машиностроение и металлообработка в общем объеме промышленного производства составляют 21,9% химия и нефтехимия – 20,8%, металлургия – 17,7%, электроэнергетика – 11,9%, пищевая и перерабатывающая – 13,0%, легкая промышленность – 3,9%. В регионе действует развитая система профессионального образования – более восьмидесяти профессиональных и средних учебных заведений и 9 высших учебных заведений. Тульский государственный университет является одним из ведущих вузов России. ТГУ осуществляет подготовку специалистов по 17 направлениям и 41 специальности механико-математического, экологического, машиностроительного, приборостроительного, горного, строительного,

экономического, медицинского и физкультурного профилей. Сельское хозяйство специализируется на разведение крупного рогатого скота, молочно-мясного производства, свиноводства, птицеводства, а в растениеводстве – на выращивании зерновых и кормовых культур, картофеля, сахарной свеклы, овощей, плодово-ягодных культур. Строительный комплекс состоит из мощной структуры строительных и специализированных подрядных организаций, предприятий стройиндустрии и промышленности строительных материалов. Предприятия и фирмы располагают значительным экспортным потенциалом. 650 из них осуществляют внешнеэкономические связи, более 200 видов продукции экспортируются в 80 стран мира, в том числе во все государства СНГ. На долю экспортных поставок предприятий черной металлургии в общем объеме экспорта приходится 63%, химической промышленности – 29,6%, машиностроения и металлообработка – 3,4%, медицинской промышленности – 3,5%. В структуре экспорта сырье и материалы составляют 95,8%, машины и оборудование – 1,4%, товары народного потребления – 2,8%.

Тула по праву считается уникальнейшим городом со своим специфическим историко-культурным направлением. Исторически сложилось так, что Тула была южным форпостом Москвы, на протяжении веков отражавшим набеги иностранных захватчиков. Ни разу не был взят ими ни Тульский кремль, ни сам город. В 14 км от Тулы находится музей-усадьба Л.Н. Толстого «Ясная поляна» – уникальное явление исторической и культурной жизни России, связанное с именем крупнейшего писателя и мыслителя XIX – XX веков. Без малого пять веков существует Тульский кремль. Построенный в начале XVI века, он длительное время предоставлял надежную защиту от набегов кочевников. На территории кремля находятся два собора. Успенский собор в стиле барокко построен в 1766 году. В 1855 – 1862 гг. в память воинов-туляков, погибших в Отечественной войне 1812 года, строится Богоявленский собор. В настоящее время в Богоявленском соборе размещается Государственный музей оружия. Издревле оружейное производство было в Туле основным, налагая свой отпечаток на облик и характер города и области. Более четырех веков Тула известна как центр оружейных ремесел и металлообработки.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Тула>

10. Анализ рынка и других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость

10.1. 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

10.1.1. 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Данный анализ проводится, чтобы определить тенденции и перспективы рынка. С этой целью изучаются макроэкономические показатели и их динамика, инвестиционные условия и состояние финансовой системы, основные внешние и внутренние политические и экономические события, основные направления развития и структурные изменения экономики, состояние и основные показатели строительной отрасли.

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка,

оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

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.

Таблица 5

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
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+2,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	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
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+1,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,9
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
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,5
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	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., %
14.	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., %
15.	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 п)	+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
16.	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)		
17.	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
18.	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%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 24.11.23г.: 587,5 млрд. долл. США	-7,7	+3,5
20.	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
21.	Государственный внешний долг, на 01.11.23г. 52,9 млрд. долл. США	-3,9	-5,6

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
22.	Ключевая ставка ЦБР с 30.10.23г., %	+8,5	+15,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	88,89
24.	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

1. 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).

2. 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.

3. 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.

Источник информации: <https://statistika.ru/arkhiv-analizov>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основными **социально-экономическими факторами**, влияющие на стоимость недвижимости являются:

- **Рост доходов населения.** Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Другое дело, что, сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

- **Состояние экономики.** Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Когда люди думают о хлебе насущном в буквальном смысле этого слова, то им не до недвижимости. Но это в случае резкого спада. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены. В случае уверенного роста экономики у людей, обладающих недвижимостью и деньгами, появляются дополнительные возможности, интересы, соблазны. Поток инвестиций в недвижимость при этом, как правило, не уменьшается.

- **Трудовая и культурная миграция.**

В Москву и другие крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это и наличие рабочих мест, и возможности для карьерного роста, и развитость науки, культуры, образования. Люди это понимают, поэтому из всех регионов устремляются в столицу. Значительная часть этих людей либо обладает необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

- **Развитие кредитования** - внедрение госпрограмм предоставления льготных кредитов. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Понижение ставки по кредитам привлекает значительное число покупателей с относительно небольшим достатком. Эта категория потребителей ориентирована (в основной своей массе) на малогабаритное, относительно дешевое жилье. Есть и люди, которые с помощью кредитов приобретают ликвидные квартиры с целью их дальнейшей перепродажи. Количество семей, нуждающихся в жилье, но не имеющих необходимых средств, во много раз превышает количество строящихся квартир. В таких условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

- **Недостаток альтернативных областей выгодного и надежного размещения свободных средств.**

- **Недоверие к валютам.** В условиях, когда предпринимательская деятельность связана с многочисленными сложностями и рисками, для большинства граждан доступно лишь очень ограниченное количество способов размещения свободных средств. Их можно разместить «под матрацем», можно на депозите. А можно купить золото, недвижимость, землю и т.п. Каждый из этих способов имеет свои плюсы и минусы, подробный анализ которых - отдельная тема. В данном же исследовании отметим, что в последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса, а, следовательно, и к росту цен.

- **Изменение статуса микрорайона.** Повышение статуса микрорайонов, в том числе связанное со строительством новых станций метро и переходом новых массивов из разряда новостроек в разряд благоустроенных и обжитых, - достаточно серьезные и обоснованные поводы для удорожания жилья. При всех прочих равных условиях квартира на окраине без метро стоит процентов на 10-20 дешевле, чем на окраине, но возле метро. Примерно настолько же увеличивается цена после того, как необжитой микрорайон с многочисленными стройками и занесенными песком дорожками становится зеленым и благоустроенным. Практически любые изменения (как положительные, так и отрицательные) транспортной доступности и инфраструктуры микрорайона, состояния экологии, благоустройства, озеленения, общественной безопасности, социальной и культурной среды влияют на уровень цен. Строительство современных торговых и развлекательных центров, привлекательных с точки зрения архитектуры улиц и зданий, открытие престижных школ, спортивных и детских учреждений - все это способствует повышению стоимости недвижимости в микрорайоне. Стремятся люди в данный микрорайон - значит, цены там будут выше, чем в соседних. Справедливо и обратное. Деграция коммунального хозяйства и отдельных домов, разрушение инфраструктуры и социальной сферы, ухудшение экологии, рост преступности в микрорайоне - все это сказывается на соотношении спроса и предложения, а, следовательно, и на ценах. Если жители стремятся уехать из микрорайона, то цены там будут ниже, чем в соседних.

- **Низкие объемы строительства.**

- **Ориентация на строительство многокомнатных просторных квартир.** При недостаточном объеме строительства и фактическом игнорировании строительства малогабаритного жилья постоянно растущий спрос остается неудовлетворенным. Строят малогабаритных квартир очень мало, а малометражных однокомнатных вообще практически не строят. И это притом, что наибольший спрос именно в этом сегменте. Не найдя таких квартир в новых домах, люди вынуждены покупать морально и физически устаревшее жилье, цены на которое растут быстрее всего. Вот и выходит, что квадратные метры в хрущевках и современных домах эконом-класса стоят примерно одинаково, хотя разница в качестве между ними разительна. Объясняется это тем, что из-за меньшего метража двухкомнатная квартира в хрущевке обходится тысяч на 15-20 дешевле, чем двухкомнатная в современном доме. Для многих покупателей — это обстоятельство является определяющим: им важна крыша над головой, а количество квадратных метров, удобство планировок, звуко- и теплоизоляция - это уж как получится. Другое дело, что законы рынка даже в период ажиотажных ожиданий рано или поздно берут свое. Высокий уровень цен является тем фактором, который сам по себе заставляет потенциальных покупателей отложить покупку жилья и сосредоточиться на накоплении денежных средств. Покупки откладываются, а на рынке начинается стагнация и даже падение цен. И тут играют большую роль политико-психологические факторы, о которых ниже.

- **Политико-психологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости.** Основными политико-психологическими факторами, которые наиболее сильно влияют на стоимость недвижимости, по нашему мнению, являются:

- состояние политической стабильности и, как следствие этого, положительные или негативные ожидания участников рынка; степень доверия граждан к банковской системе, рынку недвижимости, к перспективам развития города и страны;

- уровень оптимизма граждан, зависящий от многих факторов, начиная от перспектив развития страны и заканчивая состоянием жилого фонда и криминогенной обстановкой в микрорайоне.

Политико-психологические факторы переплетены еще сильнее, чем социально-экономические.

В каждой конкретной ситуации всегда можно выделить те факторы, которые в данном случае преобладают. Но, выделяя различные факторы, всякий раз убеждаешься в том, что действуют они сообща, иногда усиливая, иногда ослабляя друг друга. Подводя итоги, еще раз отметим основные факторы, которые могут снизить цены на недвижимость.

Положительные факторы:

- резкое увеличение объема строительства: ориентация на строительство целых микрорайонов со своей инфраструктурой, привлечение мощных иностранных строительных компаний; развитие регионов, создание нормальных условий для жизни и работы в других городах, а также в сельской местности; создание альтернативных способов размещения денежных средств (прежде всего, создание более благоприятного климата для мелкого и среднего бизнеса).

Отрицательные факторы:

- кризис в экономике и, как следствие этого, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
- форс-мажорные обстоятельства (стихийные бедствия, национальные конфликты);
- деградация микрорайонов, коммунального хозяйства, отдельных домов;
- ухудшение условий ипотечного кредитования, сворачивание льготных программ приобретения жилья.

16.08.2023 г. Алексей Дюмин поручил проработать вопрос о дополнительном финансировании программы «Народный бюджет» на 2024-2025 годы. Об этом сообщается на сайте правительства Тульской области.

Источник информации: https://newstula.ru/fn_1366597.html

24.08.2023 г. в Туле состоялась пресс-конференция по вопросам дистанционного электронного голосования. В мероприятии онлайн приняла участие председатель Центральной избирательной комиссии РФ Элла Панфилова.

Источник информации: https://newstula.ru/fn_1370225.html

29 сентября 2023 г. Министр Обороны РФ Сергей Шойгу на встрече в Туле с министрами обороны стран СНГ заявил о том, что Россия всегда открыта для военно-технического сотрудничества со странами содружества и контактов.

Встреча министров обороны стран СНГ проходит в Тульском государственном музее оружия, в «Зале славы русского оружия». На ней Сергей Шойгу заявил о том, что сейчас, в складывающейся обстановке государствам СНГ нужны сильные армии, а Россия всегда открыта для сотрудничества в военной сфере.

Источник информации: https://newstula.ru/fn_1386140.html

13 октября 2023 г. Губернатор Тульской области Алексей Дюмин в очередной раз провел совместное заседание антитеррористической комиссии и оперативного штаба.

На нем глава региона и представители правоохранительных органов обсудили вопросы, связанные с обеспечением безопасности в регионе. Какие именно темы были подняты на заседании комиссии – не сообщается.

В заседании приняли участие представители со стороны СК, УМВД, Прокуратуры, МЧС, ФСБ и ряда министерств Тульской области.

Источник информации: https://newstula.ru/fn_1392859.html

24.11.2023 г. Тульские единороссы выбрали делегатов на всероссийский съезд партии, который пройдет 17 декабря на ВДНХ. Как сообщается в ТГ-канале «Игнатов Консалтинг», Тулу на съезде будут представлять зампред гордумы Анастасия Дементьева и депутат облдумы Марина Белькова.

Как пишет политолог Алексей Игнатов, конференция тульской «Единой России» прошла в военно-патриотическом парке «Патриот-Тула», созданном по инициативе губернатора Алексея Дюмина.

«Тульские единороссы спокойно и уверенно подвели политические итоги года, рассказали о поддержке героев СВО и выбрали делегатов на декабрьский съезд партии, главной темой которого наверняка станет поддержка выдвижения Владимира Путина на выборы 2024 года», - отмечает он.

Источник информации: https://newstula.ru/fn_1410681.html

08.12.2023 г. В Тульской области могут разместить беженцев из Палестины. Проект постановления опубликован на портале регионального правительства. Он сейчас проходит антикоррупционную экспертизу.

Источник информации: <https://1tulatv.ru/novosti/206298-tulskaya-oblast-mozhet-prinyat-bezhencev-iz-palestiny.html>

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябрь 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 128.0%, в январе-сентябре 2023 года – 115.0%.

Индекс промышленного производства в январе-октябре 2023 года относительно января-октября 2022 года составил 117,5%; в октябре 2023 года к уровню соответствующего периода предыдущего года – 115,5%, к сентябрю 2023 года – 93,3%.

В январе-октябре 2023 года по сравнению с январем-октябрем предыдущего года по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства», наблюдалось увеличение объемов производства; по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» объёмы производства снизились.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, хозяйства населения, фермеры) в январе-сентябре 2023 года, по предварительным расчетам, составил 86903.0 млн рублей, или 108.6% к уровню января-сентября 2022 года.

На 1 ноября 2023 года в хозяйствах всех категорий намолочено 2510.7 тыс. тонн зерна (97.2% к уровню аналогичной даты прошлого года), накопано 793.0 тыс. тонн картофеля и 225.5 тыс. тонн сахарной свеклы (соответственно 166.5% и 212.8%), собрано 112.4 тыс. тонн овощей (113.0%).

К 1 ноября 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 142.0 тыс. голов (на 6.7% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров 58.8 тыс. голов (на 4.7% меньше), свиней насчитывается 349.1 тыс. голов (на 6.4% больше), овец и коз - 74.3 тыс. голов (на 8.9% меньше).

В январе-октябре 2023 года, по расчетам, увеличилась реализация всеми сельхозпроизводителями зерна, скота и птицы на убой, молока и яиц.

Объем работ и услуг, выполненных собственными силами организаций области по виду деятельности "Строительство", в январе-октябре 2023 года составил 93772.5 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 4.8% больше, чем в январе-октябре 2022 года.

Жилищное-гражданское и социально-культурное строительство. В январе-октябре 2023 года на территории области застройщиками всех форм собственности построено 10363 новые квартиры общей площадью 810.4 тыс. кв. метров (с августа 2019 г. с учетом домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства), что на 7.1% выше уровня января-октября 2022 г. В общем объеме жилья, сданного в эксплуатацию, 60.8% возведено индивидуальными застройщиками. За истекший период года населением введено 4175 жилых домов общей площадью 493.0 тыс. кв. метров, что на 9.7% меньше, чем в январе-октябре 2022 года. В сельской местности населением построено 1455 жилых домов площадью 162.1 тыс. кв. метров. В городском округе г. Тула введено 1432 частных дома площадью 191.9 тыс. кв. метров.

В январе-октябре 2023 года железнодорожным транспортом, автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности на коммерческой основе перевезено 10862.2 тыс. тонн грузов, что на 5.3 % меньше, чем за январь-октябрь 2022 года; грузооборот составил 7178.3 млн т-км и увеличился на 8.8 %.

На железнодорожном транспорте в январе-октябре 2023 года наблюдалось уменьшение общего объема отправленных грузов и увеличение грузооборота соответственно на 5.9 % и на 8.8 % к аналогичному периоду предыдущего года.

В январе-октябре 2023 года по сравнению с январем-октябрем 2022 года простой вагона под одной грузовой операцией увеличился на 8.2%. Производительность грузового вагона увеличилась на 4.2%, производительность локомотива увеличилась на 0.5% против уровня аналогичного периода 2022 года.

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2023 года составил 349851.4 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 109.6% к январю-октябрю 2022 года, в октябре 2023 года - 38670.1 млн рублей, что в сопоставимых ценах - 114.3% к октябрю 2022 года. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-октябре текущего года, по оперативным данным, составил 236500 рублей (в январе-октябре прошлого года – 214906 руб.).

В январе-октябре 2023 года оборот общественного питания составил 14090.9 млн рублей, или 128.6% (в сопоставимых ценах) к январю-октябрю 2022 года. В октябре 2023 года оборот общественного питания составил 1517.3 млн рублей, или 130.5% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2022 года.

В январе-октябре 2023 года населению области оказано платных услуг на 87928.2 млн рублей (101.2 % к январю-октябрю 2022 г. в сопоставимых ценах).

В январе-октябре 2023 года в структуре объема платных услуг населению более половины (53.0% от общего объема) составляли коммунальные, телекоммуникационные и бытовые услуги.

В январе-октябре 2023 года оборот оптовой торговли составил 426112.6 млн рублей, что на 20.0% больше (в сопоставимых ценах), чем в январе-октябре 2022 года, в том числе оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли – 323281.9 млн рублей, что на 24.2% больше по сравнению с январем-октябрем 2022 года; в октябре 2023 года – соответственно 48522.8 млн рублей (106.7% против октября 2022 г.) и 38049.1 млн рублей (115.1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

В октябре 2023 г. зарегистрировано 129 организации (в октябре 2022 г. – 142 единицы), количество официально ликвидированных организаций составило 331 единицу (в 2022 г. - 139 организаций).

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2023 года составил 443917.1 млн рублей. Долгосрочные финансовые вложения составили 24205.8 млн рублей (5% от общего объема), краткосрочные – 419711.3 млн рублей (95%).

В январе-сентябре 2023 года инвестиции в нефинансовые активы организаций (без субъектов малого предпринимательства) составили 102329.8 млн рублей.

В октябре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101.2%, в том числе на продовольственные товары - 101.8%. непродовольственные товары - 101.0%. услуги - 100.3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹) в октябре 2023 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 100.7%, из него в добыче полезных ископаемых – 98.8%, в обрабатывающих производствах – 100.7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 100.0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0%.

В октябре 2023 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции по предварительным данным составил 101.2%, в том числе в растениеводстве – 100.0%, в животноводстве 102.0%.

В октябре 2023 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100.9%, в том числе на строительную продукцию – 101.0%, на приобретенные машины и оборудование инвестиционного назначения – 100.8%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 101.5%.

Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом в октябре 2023 года, по предварительным данным, повысились на 2.6%.

За январь-сентябрь 2023 года, по оперативным данным, положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 206556.7 млн рублей, на 32.1% больше, чем в январе-сентябре 2022 года.

На конец сентября 2023 года суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) организаций составила 1459116.9 млн рублей, из неё просроченная – 36654.2 млн рублей, или 2.5% от общей суммы задолженности (на конец сентября 2022 г. – 1.9%, на конец августа 2023 г. – 2.5%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2023 года по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличились на 7.6%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2023 года по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличились на 8.0%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по итогам выборочного обследования рабочей силы, в октябре 2023 года составила 801.8 тыс. человек, или 62.1% численности населения этой возрастной группы. Из числа рабочей силы 783.1 тыс. человек (включая лиц, занятых в домашнем хозяйстве производством продукции, товаров и услуг для реализации), или 97.6% заняты экономической деятельностью и 19.3 тыс. человек (2.4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Рост платы за жилое помещение и коммунальные услуги происходит одновременно с принятием мер по социальной защите населения области в виде предоставления субсидий и социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. За январь-сентябрь 2023 года максимально допустимая доля расходов населения на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе установлена в размере от 15 до 22% (в зависимости от уровня доходов семьи). В случае превышения этого показателя семья вправе рассчитывать на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. За январь-сентябрь 2023 года субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг получили 5.7 тыс. семей, или 0.8% от числа семей, проживающих в регионе. Общая сумма субсидий, перечисленных на социальные счета граждан области, за январь-сентябрь 2023 года составила 90.1 млн рублей, среднемесячный размер субсидий на одну семью – 1769 рублей.

По оценке, численность постоянного населения Тульской области на 1 октября 2023 года составила 1476.2 тыс. человек. С начала года численность населения сократилась на 5.3 тыс. человек, или на 0.4%. Миграционный прирост на 43.2% компенсировал естественную убыль населения.

Источник информации: <https://71.rosstat.gov.ru/folder/46342>

Вывод: Политическая обстановка и социально-экономические показатели в стране и Тульской области находятся на достаточно высоком уровне, риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки, не выявлены.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

10.2.1. Общая характеристика рынка недвижимости Тульской области

Рынок недвижимости является основой рыночной экономики, поскольку представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в наем и т.д.

Понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено. В целом можно отметить, что рынок недвижимости – это сектор национальной рыночной экономики, представляющей собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов

недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).

Структура рынка включает:

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

Недвижимость является особым товаром, так как ее характеристики не характерны для других товаров. Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, аренды, залога и т.п.).

В соответствии с ГК РФ Статья 130 к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Основными особенностями рынка недвижимости являются:

- локальный характер рынка недвижимости (сокращения числа возможных сделок из-за определенного местоположения);
- уникальность всех участков земли (влечет различие в ценах);
- низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами (вследствие необходимости привлечения правовых институтов при совершении сделок);
- несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев;
- разброс в ценах вследствие неполной информированности продавцов и покупателей.

По физическому статусу выделяют:

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

Здания и помещения разделяют на жилые и нежилые.

Классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1) земля:

а) земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах (поселениях):

- под жилье (селитебная территория);
- под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг;
- под предприятия сельского хозяйства, обороны (нежилая территория);
- под парки и озелененные пространства, водные объекты (рекреационная территория);
- под инженерную и транспортную инфраструктуру (территория общего назначения);

б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

2) жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые.
- 3) коммерческая недвижимость:**
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса;
 - помещения торгово-офисного назначения и сходные типы объектов недвижимости (помещения свободного назначения).

4) промышленная недвижимость:

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

5) недвижимость социально-культурного назначения:

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

Источник информации: <http://edu.vgasu.vrn.ru/sub-faculties/os/DocLib5/%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%D1%8E/%D0%9B%D0%B5%D0%BA%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81.pdf>, <http://works.doklad.ru/view/W50dlEgKdXA.html>, http://cde.osu.ru/demoversion/course126/1_1.html, http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/2a54eb7c0c87a49c41aa10efb253f6bdea2bfcf4/

Структура предложения коммерческой недвижимости типам коммерческой недвижимости в Тульской области приведена на рисунке ниже:

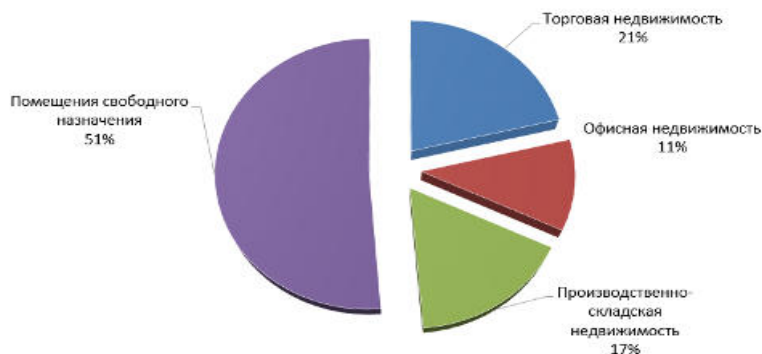


Рисунок 1. Структура предложения коммерческой недвижимости в Тульской области

Наибольшее количество предложений коммерческой недвижимости в Тульской области – помещения свободного назначения (51%), наименьшее – офисная недвижимость (11%). Данная структура обусловлена тем, что имеется повышенный спрос на помещения свободного назначения, т.к. их возможно использовать под различные виды финансово-хозяйственной деятельности.

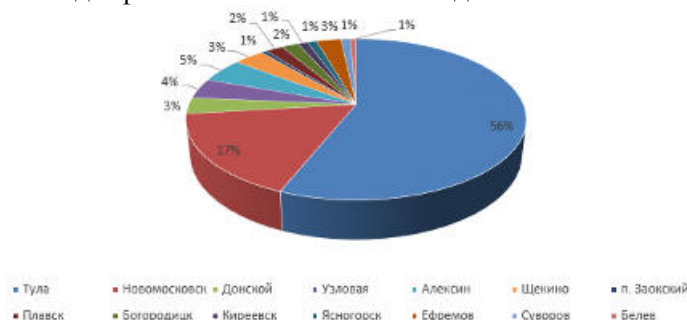


Рисунок 2. Структура предложения коммерческой недвижимости по основным городам Тульской области

Из рисунка 4 наглядно видно, что в наибольшая часть предложений коммерческой недвижимости в Тульской области сосредоточено в г. Туле (56%) и в промышленно-развитых городах Тульской области,

таких, как – г. Новомосковск (17%), остальные города Тульской области имеют практически одинаковую структуру распределения предложений коммерческой недвижимости.

Торговая недвижимость

Сектор торговой недвижимости развивается в Туле особенно активно. В городе присутствуют различные форматы объектов торговой недвижимости — салоны, магазины, супермаркеты, торговые центры, а также рынки.

Большой интерес к рынку коммерческой недвижимости проявляют крупные федеральные ритейлеры. Здесь открыты магазины сети «Глобус», «Магнит», «Линия», «Билла», «Метро», «Спар», «Дикси», «Семейная Копилка», «Перекресток», «Пятерочка», «Спортмастер» и другие. Наиболее насыщенными объектами торговой недвижимости являются центральные улицы города – проспекты Ленина и Красноармейский, ул. Советская, а также улицы Пирогова и Каминского. Здесь торговые площади стоят особенно дорого по сравнению с наиболее удаленными от центра районами. Наибольшим спросом пользуются площади размером не более 100 квадратных метров. Основная часть коммерческих объектов торгового назначения — это переведенные в нежилой фонд квартиры на первых этажах домов в центре города. Однако альтернативой таким площадкам становятся появляющиеся специализированные торговые центры. К ним относятся, например, ТЦ «Макси», ТЦ «Сарафан», ТЦ «Гостинный двор», ТЦ «Утюг», ТЦ «Сарафан», ТЦ «Парадиз» и др. В объекты торговой недвижимости Тулы вкладывают деньги не только российские компании, но и зарубежные инвесторы.

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	Информация об объекте					
		Адрес	Площадь, кв. м	Срок аренды, лет	Стоимость аренды, руб./кв. м	Срок действия договора, лет	Срок окончания действия договора, год
1	Магазин «Магнит»	ул. Советская, д. 10	150	3	1000	3	2025
2	Магазин «Магнит»	ул. Советская, д. 10	150	3	1000	3	2025
3	Магазин «Магнит»	ул. Советская, д. 10	150	3	1000	3	2025
4	Магазин «Магнит»	ул. Советская, д. 10	150	3	1000	3	2025
5	Магазин «Магнит»	ул. Советская, д. 10	150	3	1000	3	2025
6	Магазин «Магнит»	ул. Советская, д. 10	150	3	1000	3	2025

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163>

Основным драйвером спроса на торговую недвижимость традиционно в 2022 году были крупнейшие федеральные розничные сети. В течение года этот тренд изменился, так как рынок постепенно насыщается. Тем не менее, спрос, как и уровень арендных ставок, в этом сегменте пока стабилен. Даже невзирая на снижение доходов населения, купить хороший магазин в центре дешевле 100 000 рублей за кв. м по-прежнему сложно.

Доля несетевой торговли третий год медленно сокращается. Освобождающиеся площади, по сути, становятся офисными. Исключение из правил — высокий спрос на большие, но дешевые площади, часто на высоких этажах или в подвалах, для продажи одежды и обуви по низким ценам. Также активно спрашивают помещения для мини-пекарен и салонов выдачи интернет-заказов.

Арендный поток в этом году увеличился на 12% и стал более прогнозируемым, чем в предыдущие два года. Торговые объекты с потенциалом дальнейшего роста арендных ставок стали наиболее привлекательны для инвесторов. Усилился интерес со стороны клиентов жилой недвижимости, которые приобретали квартиры с целью дальнейшей их сдачи в аренду и получения пассивного дохода. Цены за квадратный метр квартиры в новостройке и коммерческой недвижимости среднего класса сегодня примерно равны, при этом арендный доход с коммерции в разы выше.

Ставки аренды

Спрос на торговые площади и стоимость аренды торговых площадей зависят от ряда факторов: местоположения, типа, состояния арендуемого помещения. Наиболее высокие ставки аренды отмечены на основных торговых улицах города, где они достигают порядка 3000 за кв.м./мес. В ТЦ ставка аренды варьируется в зависимости от размера арендуемого помещения, профиля арендатора и уровня инженерного

оснащения и составляет в среднем от 100 долларов США до 650 долларов США за кв.м./год. При этом наибольшим спросом пользуются торговые помещения площадью 50-70 кв. м.

Основной тенденцией в развитии городского ритейла продолжает оставаться строительство крупных торговых центров, имеющих общегородское значение и предоставляющих высокое качество услуг как арендаторам, так и покупателям. Число таких объектов постоянно возрастает. Продолжаются реконструкция и модернизация существующих торговых объектов. Кроме магазинов в этот процесс вовлечены практически все рынки и иные торговые объекты города.

С вводом новых торговых объектов и обострением конкуренции между ними возрастает роль инфраструктуры объекта. Это подталкивает девелоперов к расширению развлекательной составляющей торговых центров. Одним из основных факторов привлекательности ТЦ становится не столько наличие в его составе набора тех или иных якорных арендаторов и сетевых операторов, сколько увеличение доли развлекательных и иных дополнительных услуг, предлагаемых различным возрастным группам посетителей торговых центров и ориентированных на привлечение максимально широкой целевой аудитории.

Дефицит земельных участков под строительство в центре города и стремление быть ближе к покупателю ведет к размещению новых торговых центров в спальных районах. Объектом пристального внимания девелоперов на данный момент является район, именуемый среди горожан Криволучье, самый крупный по численности населения район города. Например, в Пролетарском районе ведется строительство крупного ТЦ на месте микрорынка «Криволученские встречи». Планируется реконструкция рынка «Сытный» в Зареченском районе.

Офисная недвижимость

Объекты офисной недвижимости в Туле представлены отдельно стоящими зданиями, встроенными помещениями, расположенными на 1 этажах жилых домов вторичного фонда, новостроек, так и современными помещениями в бизнес центрах: Тульский Международный Бизнес-центр, Ликерка лофт, Троицкий, Платонов, Альянс, Олимп, Профит, Магистраль, Империя, Галакс, София, Центр Бизнеса и Торговли, Триумф. Наибольшим спросом пользуются площади размером не более 50 квадратных метров, расположенные на 1 этажах.

Таблица 7

№ п/п	Район	Объекты недвижимости					
		А	Б	В	Г	Д	Е
1	Центральный	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».
2	Центральный	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».
3	Центральный	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».
4	Центральный	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».
5	Центральный	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».	Объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Тула, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 10. Объект недвижимости является частью здания, принадлежащего на праве собственности ООО «Тульский Международный Бизнес-центр».
Итого		100%	100%	100%	100%	100%	100%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163>

Помещения свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

В основном свободные встроенные помещения, расположенные на 1 этаже жилых домов вторичного фонда, новостроек, которые возможно использовать под офис, магазин и аналогичную недвижимость.

Производственно-складской недвижимости

Количество предложений промышленно-складских объектов на рынке Тулы небольшое, а цены на них стабильны. Производственно-складские помещения в Туле делятся в основном на два типа – удобно расположенные склады небольших площадей и большие отдельные здания, которые, как правило, располагаются на окраинах. Однако, сложившаяся ситуация постепенно меняется, потребительский

потенциал города и области постепенно растет, и сейчас наблюдается увеличение активности в сегменте промышленно-складской недвижимости.

Положительные тенденции подтверждаются появлением на рынке первого крупного промышленно-складского комплекса «Технопарк Тула», относящегося к высокому классу («В+»-«А»), ввиду отсутствия единой классификации на рынке отнесение к конкретному классу затруднено). «Технопарк Тула» – производственно-складской комплекс, который занимает территорию более 20 Га. Общая площадь зданий, включая офисные и инфраструктурные сооружения, составит более 93 000 кв. м. Помещения предоставляются в аренду.

Рынок продажи промышленно-складской недвижимости в г. Туле Тульской области представлен в основной массе объектами низкого качества, непригодными для использования в текущем виде и приобретаемыми в целях редевелопмента.

Наибольшим спросом на рынке продажи производственно-складской недвижимости Тулы и Тульской области пользуются площади до 1 000 кв. м., меньшим спросом пользуются объекты площадью до 5 000 кв. м. Предприятия, для которых необходимы производственные площади более 5 000 кв. м. предпочитают приобретать земельно-имущественные комплексы с минимальными затратами на демонтаж строений. Большинству подобных покупателей проще самостоятельно построить объект, удовлетворяющий специфическим требованиям производства, чем нести затраты по адаптации существующих зданий.

В целом эксперты отмечают крайне низкое количество обращений по приобретению промышленно-складской недвижимости.

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта	Классификация объектов				
		А	Б	В	Г	Д
1	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
2	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
3	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
4	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
5	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
6	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
7	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
8	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
9	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.
10	Производственно-складской комплекс «Технопарк Тула»	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью более 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 50 000 до 100 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 10 000 до 50 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 1 000 до 10 000 кв. м.	Производственно-складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, общей площадью от 100 до 1 000 кв. м.

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163>

Вывод: согласно приведенной выше классификации, оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости: производственно-складской недвижимости класса В и сходным типам объектов недвижимости.

Для проведения корректного анализа рынка недвижимости, к которому относится земельный участок, необходимо определить к какому сегменту рынка относится данный объект оценки.

Сегментация рынка недвижимости – разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов.

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=341>

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;

- водного фонда;
- земли запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В Тульской области наиболее развит рынок земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. Сделки и предложения по остальным сегментам рынка практически отсутствуют или встречаются в единичном виде.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для размещения домов средней и многоэтажной жилой застройки;
- для размещения домов малоэтажной жилой застройки (в т.ч. индивидуальной);
- для размещения гаражей и автостоянок;
- для дачного строительства, садоводства и огородничества;
- для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- для размещения объектов гостиниц;
- для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
- для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
- для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок и др.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от географического местоположения земельных участков рынок можно разделить на:

- городской;
- районный;
- региональный;
- национальный.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти – поставщики земельных участков.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежавший определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (межнациональный конфликт, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

Источник информации: <http://www.moluch.ru/archive/24/2572/>; http://realtcool.com/rieltor_tehnologii/180-kak-i-komu-prodavat-zemelnye-uchastki.html

Исследование структуры рынка земельных участков коммерческого назначения в Тульской области приведено ниже:

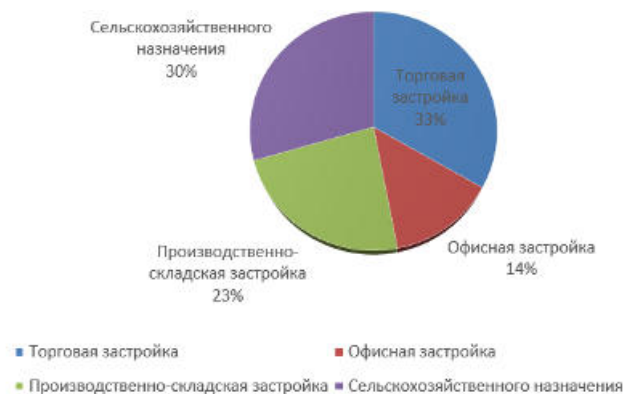


Рисунок 3. Структура предложения земельных участков коммерческого назначения в Тульской области

Наибольшее количество цен предложений земельных участков коммерческого назначения в Тульской области – земельные участки под торговую застройку (33%), наименьшее – под офисную застройку (14%). Данная структура обусловлена тем, что имеется повышенный спрос на торговые объекты.



Рисунок 4. Структура предложения земельных участков коммерческого назначения по основным городам Тульской области

Из рисунка 4 наглядно видно, что в наибольшая часть предложений земельных участков коммерческого назначения в Тульской области сосредоточено в г. Туле (37%) и в промышленно-развитых городах Тульской области, таких, как – г. Новомосковск (23%), г. Донской (9%), остальные города Тульской области имеют практически одинаковую структуру распределения предложений земельных участков коммерческого назначения.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Тульской области на 01.01.2023 составила 2567,9 тыс. га, в том числе сельхозугодий 1972,4 тыс. га, пашни 1555,9 тыс. га, залежи 7,5 тыс. га, многолетних насаждений 45,0 тыс. га, сенокосов 68 тыс. га, пастбищ 296,0 тыс. га.

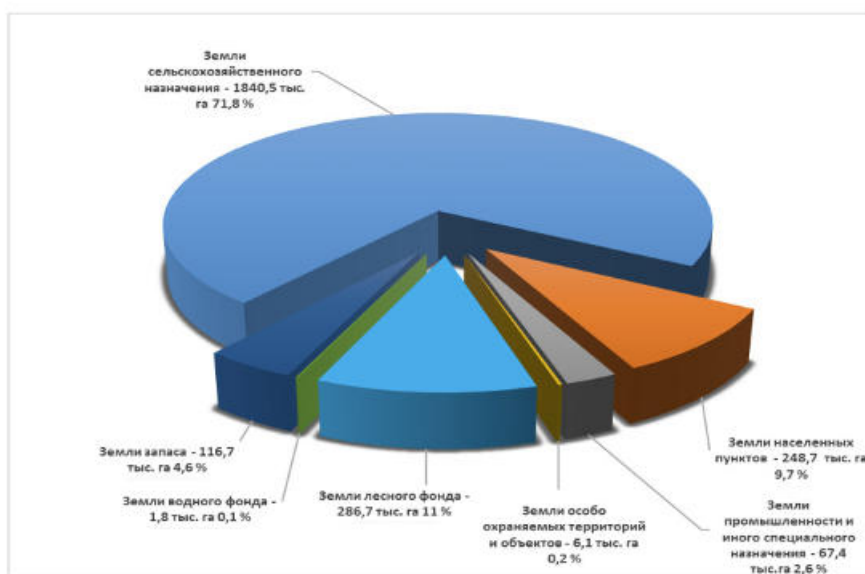
Анализ сводных данных в целом по области свидетельствует о том, что по сравнению с предшествующим годом претерпели изменения площади категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель запаса. Земли сельскохозяйственного назначения занимают две трети территории области - 71,8 %, на земли населенных пунктов приходится 9,7%, промышленности и иного специального назначения – 2,6 %, земли особо охраняемых территорий и объектов – 0,2 %, лесного фонда – 11 %, водного фонда – 0,1%, запаса – 4,6%.

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

Распределение земельного фонда области по категориям земель

№ п/п	Категория земель	2021 год тыс. га	2022 год тыс. га	2022 г. к 2021 г. (+ / -)	В процентах от общей площади
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1844,5	1840,5	- 4	71,8 %
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	248,7	248,7	-	9,7%
	городских населенных пунктов	70,6	70,6	-	2,8%
	сельских населенных пунктов	178,1	178,1	-	6,9%
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	66,8	67,4	+0,6	2,6%
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	6	6,1	+0,1	0,2%
5	Земли лесного фонда	283	286,7	+3,7	11%
6	Земли водного фонда	1,8	1,8	-	0,1%
7	Земли запаса	117,1	116,7	-0,4	4,6%
	Итого земель	2567,9	2567,9	-	100

Распределение земельного фонда области по категориям земель представлено на рисунке ниже:



Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

На 01.01.2023 площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 1840,5 тыс.га.

В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда Тульской области уменьшилась на 4 тыс.га. К категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границей населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли были изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий для предоставления их гражданам.

В общую площадь категории земель вошли площади, занятые земельными долями (в том числе не востребовавшими), собственники которых использовали земли, в основном, не вступая в правоотношения с другими юридическими и физическими лицами и без оформления права собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли. Также отражены площади, занятые земельными участками сельскохозяйственного назначения, в установленном порядке оформленные гражданами в собственность в счет земельной доли (или другом праве на землю), но без определения в документах на землю вида использования.

В течение 2022 года в составе земель сельскохозяйственного назначения продолжал формироваться фонд перераспределения земель

В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Уточнение площадей по видам использования земель на территории населенных пунктов осуществляется по результатам кадастровых работ, в процессе осуществления мероприятий по разграничению земель государственной собственности.

По состоянию на 01.01.2023 площадь земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, в целом по Тульской области составила 248,7 тыс. га, в том числе городских населенных пунктов – 70,6 тыс. га, сельских населенных пунктов – 178,1 тыс.га. За истекший год площадь земель данной категории не изменилась. К городским населенным пунктам отнесены по данным отчета города и поселки.

На 01.01.2023 их общая площадь не изменилась и составила 70,6 тыс. га. К сельским населенным пунктам отнесены села и деревни, иные населенные пункты сельского типа, их площадь в отчетном году не изменилась и на 01.01.2023 составляет 178,1 тыс. га.

В состав земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, входят как сельскохозяйственные, так и несельскохозяйственные угодья. Преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых в пределах городов, поселков и сельских населенных пунктов составляет 163,7 тыс. га (65,9% общей площади земель, включенных в Региональный доклад о состоянии и использовании земель Тульской области в 2022 году Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 16 данную категорию). Из несельскохозяйственных угодий значительные площади в структуре земель населенных пунктов заняты землями под дорогами, улицами 41,8 тыс. га (16,8%), землями застройки – 19,6 тыс. га (7,8 %).

В данную категорию включены земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач.

Общая площадь земель категории промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земли иного специального назначения в 2022 году увеличились на 0,6 тыс. га и составила 67,4 тыс. га. Увеличение произошло в результате перевода земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в Алексинском, Веневском, Воловском, Дубенском, Ефремовском, Кимовском, Киреевском, Ленинском, Суворовском, Узловском, Щекинском и Ясногорском районах. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач подразделяются на семь групп.

К землям промышленности отнесены земельные участки, предоставленные для размещения административных и производственных зданий, строений и сооружений и обслуживающих их объектов, а также земельные участки, предоставленные предприятиям Региональный доклад о состоянии и использовании земель Тульской области в 2022 году Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 17 горнодобывающей и нефтегазовой промышленности, для разработки полезных ископаемых. Общая площадь земель промышленности составила 20,2 тыс. га, произошло увеличение на 0,5 тыс. га по сравнению с прошлым годом в Веневском, Дубенском, Ефремовском, Кимовском, Киреевском, Суворовском, Узловском, Щекинском районах.

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения гидроэлектростанций и других электростанций, воздушных линий электропередач, подстанций,

распределительных пунктов и других сооружений и объектов энергетики. Площадь земель энергетики в отчетном году не изменилась и составила 1,1 тыс. га.

К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного, водного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. Площадь земель транспорта в течение 2022 года увеличилась на 0,1 тыс. га и составила 28,9 тыс. га.

Увеличение зафиксировано в Алексинском, Дубенском, Ефремовском, Киреевском, Ясногорском районах.

Земли связи, радиовещания, информатики по состоянию на 01.01.2023 составляют 0,1 тыс. га, указанная площадь земель в отчетном году изменений не претерпела. Площадь земель иного специального назначения, отнесенных к данной категории, составила 5,2 тыс. га. Сюда относятся участки под объектами соцкультбыта, расположенными за чертой населенных пунктов, такими как свалки, кладбища, монастыри и пр. Таким образом, к землям специального назначения относятся предоставленные для различных целей земельные участки, не учтенные в других категориях. Указанная площадь в 2022 году не изменилась.

В структуре угодий, отнесенных к категории земель промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, преобладают земли под сельскохозяйственными угодьями, которые занимают площадь 18,1 тыс. га (26,8%) и преобладают на землях промышленности (8,3 тыс. га), землях транспорта (7,4 тыс. га), из них сельскохозяйственные угодья, расположенные в полосе отвода железных дорог, занимают 4,6 тыс. га, в полосе отвода автомобильных дорог 2,8 тыс. га. Эти земли предоставляются в виде земель для огородничества, сенокосения и выпаса скота. Также в структуре земель обозначенной категории преобладают земли под дорогами, улицами, площадями – 15,7 тыс. га (23,3%), лесные площади занимают 8,3 тыс. га (12,4 %).

В соответствии с действующим законодательством к особо охраняемым территориям и объектам относятся земли, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение. В состав земель этой категории входят особо охраняемые природные территории, занимаемые государственными природными заповедниками, национальными и природными парками, государственными природными заказниками, памятниками природы, ботаническими садами, лечебно-оздоровительными местностями и курортами. Кроме природных территорий в данную категорию земель входят земельные участки, занятые объектами физической культуры и спорта, отдыха и туризма, памятниками истории и культуры. Для этих земель установлен режим особой охраны. В целях обеспечения их сохранности они изымаются из хозяйственного использования полностью или частично. Правовой режим земельных участков, отнесенных к данной категории, зависит от правового режима территорий, на которых они находятся, или объектов, которые на них располагаются.

Общая площадь земель данной категории на 01.01.2023 составила 6,1 тыс.га, из них площадь земель особо охраняемых природных территорий – 1,3 тыс. га (21,7%), земли Региональный доклад о состоянии и использовании земель Тульской области в 2022 году Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 19 лечебно-оздоровительных местностей и курортов занимают 0,3 тыс. га (5,0%), площадь земель рекреационного назначения – 1,3 тыс. га (20,0%), земли историко-культурного назначения – 3,2 тыс. га (53,3%).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к данной категории относят лесные и нелесные земли. Лесные земли представлены участками, покрытыми лесной растительностью, и участками, не покрытыми лесной растительностью, но предназначенными для ее восстановления (вырубки, гари, участки, занятые питомниками и т.п.). К нелесным отнесены земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (просеки, дороги, и др.).

На 01.01.2023 площадь земель лесного фонда составила 286,7 тыс. га или 11% от общей площади территории области. В течение 2022 года площадь земель лесного фонда увеличилась на 3,7 тыс. га по сравнению с прошлым годом, за счет перевода земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения в земли лесного фонда, расположенных в Арсеньевском, Суворовском районах Тульской области в соответствии с распоряжениями Правительства Тульской области, а также проведением работ по приведению сведений государственного лесного реестра в соответствие со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно действующему законодательству к землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также занятые гидротехническими сооружениями, расположенными на них. По состоянию на 01.01.2023 площадь категории земель водного

фонда составила 1,8 тыс. га (0,1%). В настоящее время значительные площади земель, подлежащих отнесению к категории земель водного фонда, включены в состав других категорий. Земли под водой (без болот) в целом по области занимают 22,8 тыс. га, из них 1,7 тыс. га (7,5%) включены в состав земель водного фонда, остальные земли под водой распределены между другими категориями.

Землями запаса являются земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам. Таким образом, земли запаса – это неиспользуемые земли. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию. Площадь категории земель запаса в Тульской области составила на 01.01.2023 – 116,7 тыс. га.

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/svedeniya-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel/>

Вывод: согласно визуальному осмотру и фактического использования земельного участка он относится к категории земельных участков, предназначенных для размещения объектов производственно-складского назначения».

10.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Динамика рынка коммерческой недвижимости в г. Туле Тульской области:

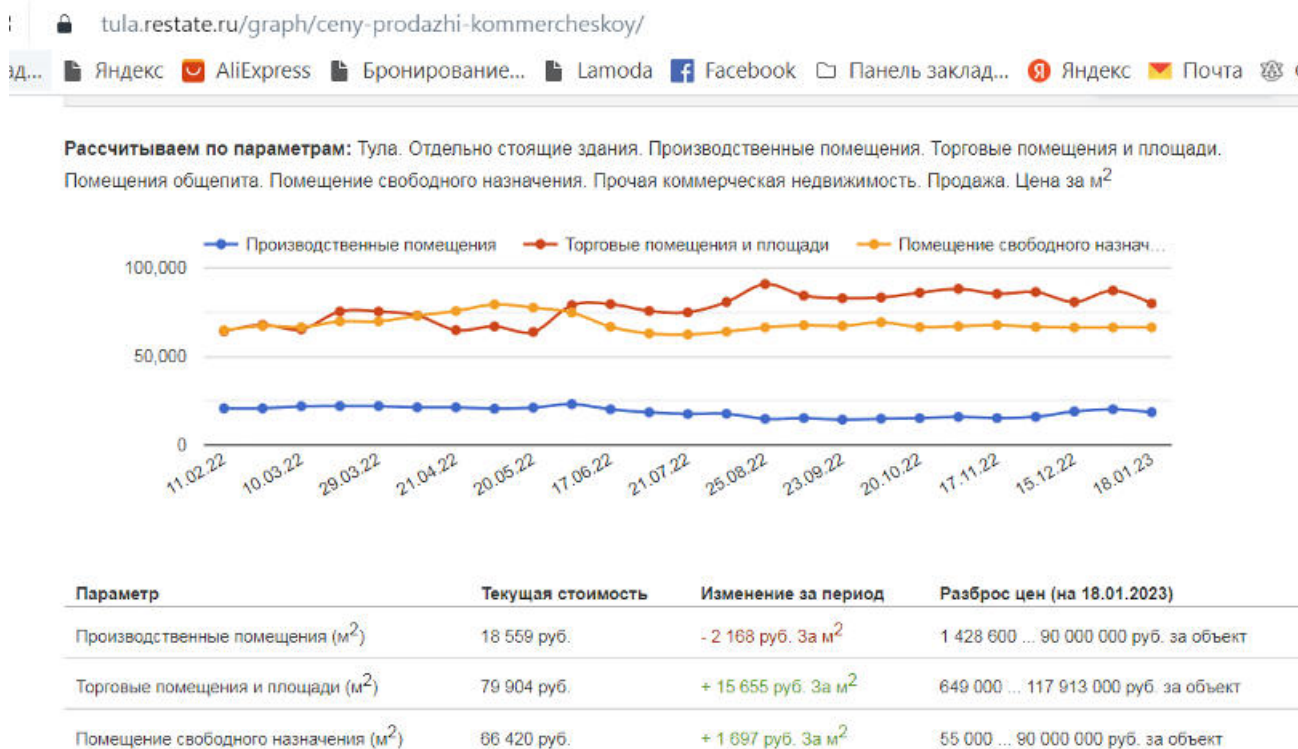


Рисунок 5. Динамика стоимости 1 кв. м. коммерческой недвижимости в г. Туле

Источник информации: <https://tula.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Продажа **Аренда**

Регион: Тула Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость Период: 1 год Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: ☒ рубли ☐ доллары ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Тула. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 18.01.2023)
Производственные помещения (м ²)	243 руб.	- 222 руб. За м ²	34 660 ... 300 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	1 162 руб.	+ 152 руб. За м ²	7 200 ... 559 770 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	651 руб.	- 67 руб. За м ²	5 000 ... 720 000 руб. за объект

Рисунок 6. Динамика аренды 1 кв. м. коммерческой недвижимости в г. Туле

Источник информации: <https://tula.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>

Диапазон цен предложений на рынке коммерческой недвижимости в Тульской области представлен в таблице ниже:

Таблица 10

Наименование	Минимальная цена, руб./м2	Максимальная цена, руб./м2	Средняя цена, руб./м2
Областной центр			
Торговая недвижимость	6 000	145 000	75 500
Офисная недвижимость	5 000	115 000	60 000
Производственно-складская недвижимость	1 900	29 000	15 450
Помещения свободного назначения	4 500	130 000	67 250
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра			
Торговая недвижимость	4 860	117 450	61 155
Офисная недвижимость	4 050	93 150	48 600
Производственно-складская недвижимость	1 539	23 490	12 515
Помещения свободного назначения	3 645	105 300	54 473
Райцентры с развитой промышленностью			
Торговая недвижимость	4 471	108 054	56 263
Офисная недвижимость	3 726	85 698	44 712
Производственно-складская недвижимость	1 416	21 611	11 513

Помещения свободного назначения	3 353	96 876	50 115
Райцентры сельскохозяйственных районов			
Торговая недвижимость	4 024	97 249	50 636
Офисная недвижимость	3 353	77 128	40 241
Производственно-складская недвижимость	1 274	19 450	10 362
Помещения свободного назначения	3 018	87 188	45 103
Прочие населенные пункты			
Торговая недвижимость	3 219	77 799	40 509
Офисная недвижимость	2 683	61 703	32 193
Производственно-складская недвижимость	1 019	15 560	8 290
Помещения свободного назначения	2 414	69 751	36 083

Таблица 11

Диапазон цен предложений на рынке коммерческой недвижимости в по административном районах г. Тулы представлен в таблице ниже:

Наименование	Минимальная цена, руб./м2	Максимальная цена, руб./м2	Средняя цена, руб./м2
Зареченский район			
Торговая недвижимость	9000	102000	55500
Офисная недвижимость	8500	79000	43750
Производственно-складская недвижимость	2700	29000	15850
Помещения свободного назначения	8000	130000	69000
Привокзальный район			
Торговая недвижимость	9200	102000	55600
Офисная недвижимость	8700	79000	43850
Производственно-складская недвижимость	2600	22000	12300
Помещения свободного назначения	7200	93000	50100
Пролетарский район			
Торговая недвижимость	7900	110000	58950
Офисная недвижимость	7000	78500	42750
Производственно-складская недвижимость	1900	23000	12450
Помещения свободного назначения	7500	89000	48250
Советский район			
Торговая недвижимость	11000	135000	73000
Офисная недвижимость	9900	115000	62450
Производственно-складская недвижимость	н.д.	н.д.	-
Помещения свободного назначения	8800	120000	64400
Центральный район			
Торговая недвижимость	6000	145000	75500
Офисная недвижимость	5000	105000	55000
Производственно-складская недвижимость	2000	28000	15000
Помещения свободного назначения	4500	104000	54250

Подробное описание, а также диапазон цен предложений на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости на аналогичные объекты недвижимости представлен в таблицах ниже:

Таблица 12 – Аренда производственно-складских объектов в и Тульской области по состоянию на дату оценки

№ п/п	Тип объекта	Функциональное назначение объекта	Адрес	Арендная площадь, м2	Материал стен	Этаж расположения		Наличие инженерных коммуникаций	Физическое состояние объекта	Состояние отделки	Арендная ставка в месяц (без учета к/у и ЭР), руб./кв. м, с учетом НДС	Арендная ставка в год (без учета к/у и ЭР), руб./кв. м, с учетом НДС	Дата экспозиции	Источник информации
						Этаж	Площадь на этаже, кв. м							
1	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Автомобилистов, 24с1	300,0	капитальное	1 этаж	150	отопление отсутствует	Удовл.	Среднее состояние	180	2 160	01.12.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/258599457/
						2 этаж и выше	150							
						цоколь	0							
						подвал	0							
2	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Привокзальный, мкр. Мяново, проезд Иншинский, 6	400,0	капитальное	1 этаж	400	отопление отсутствует	Удовл.	Среднее состояние	180	2 160	01.12.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/287773560/
						2 этаж и выше	0							
						цоколь	0							
						подвал	0							
3	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Шахтерская	1 000,0	капитальное	1 этаж	1000	отопление отсутствует	Удовл.	Среднее состояние	180,0	2 160	01.12.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/287772180/
						2 этаж и выше	0							
						цоколь	0							
						подвал	0							
4	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Привокзальный, мкр. Мяново, проезд Ханинский, 12	265	капитальное	1		Отопление имеется	Удовл.	Требуется косметического ремонта	175	2 100	14.12.2022/14.06.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/275845824/
5	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Варваровский, 10	1 200	капитальное	3		Отопление имеется	Удовл.	Требуется косметического ремонта	125	1 500	04.04.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/262954133/
6	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Привокзальный, мкр. Мяново, проезд Ханинский, 12	1 300	капитальное	1		Отопление имеется	Удовл.	Требуется косметического ремонта	175	2 100	09.06.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/283472520/
7	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Привокзальный, мкр. Мяново, проезд Иншинский, 6	400	капитальное	1		Отопление отсутствует	Удовл.	Требуется косметического ремонта	180	2 160	05.06.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/287773560/
8	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула муниципальное образование, Песчаный СНТ, ул. Медиаторивная	900	капитальное	1		Отопление отсутствует	Удовл.	Требуется косметического ремонта	111,2	1 334	10.06.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/282696911/
9	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Шахтерская	1000	капитальное	1		Отопление отсутствует	Удовл.	Требуется косметического ремонта	180	2 160	29.05.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/287772180/
10	Встроенное помещение	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, ул. Володарского, 24А	90	капитальное	2		Отопление имеется	Удовл.	Требуется косметического ремонта	200	2 400	02.09.2022/14.06.2023	https://tula.cian.ru/rent/commercial/277517752/

Таблица 13 – Продажа производственно-складских объектов в и Тульской области по состоянию на дату оценки

№ п/п	Тип объекта	Функциональное назначение объекта	Адрес	Общая площадь ОКС, м2	Общая площадь земельного участка, м2	Материал стен	Этажность	Этаж расположения		Физическое состояние объекта	Состояние отделки	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Дата экспозиции	Источник информации
								Этаж	Площадь на этаже, кв. м						
1	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Шахтерская	460,0	2 000,0	капитальное	1	1 этаж	460	отопление отсутствует	Среднее состояние	5 200 000	11 304	27.12.2023	https://realty.ya.ru/offer/5206332838131508420/#location
								2 этаж и выше	0						
								цоколь	0						
								подвал	0						
2	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, ул. Володарского, 24	1 000,0	1 580,0	капитальное	1	1 этаж	1000	отопление отсутствует	Среднее состояние	8 900 000	8 900	14.11.2023	https://onreal.ru/tula/kypit-sklad/43846625
								2 этаж и выше	0						
								цоколь	0						
								подвал	0						
3	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, посёлок Косая Гора, ул. Шмидта, 16	1 354,0	2 903,0	капитальное	2	1 этаж	677	отопление имеется	Среднее состояние	15 000 000	11 078	22.12.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/296290287/
								2 этаж и выше	677						
								цоколь	0						
								подвал	0						
4	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Шахтерская	3062	22500	капитальное	1	отсутствуют		Удовл.	Требуется косметический ремонт	41 500 000	13 554	07.06.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/287443523/
5	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Менделеевский, Скуратовская ул., 100	1519,4		капитальное	1	электроснабжение, водоснабжение, канализация		Удовл.	Требуется косметический ремонт	20 000 000	13 164	13.06.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/283907078/
6	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, п. Южный Шахтерская ул. д.5	1 240,5	2 400	капитальное	1	электроснабжение, водоснабжение, канализация		Удовл.	Требуется косметический ремонт	20 000 000	16 123	18.02.2022/09.06.2023	https://tula.move.ru/objects/prodam_sklad_12405_m2_s_hahterskaya_ul_d5_vuinvy_p_6872648241/
7	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Ленинский р-н п. Барсуки Некрасова ул. д.33	850	7 500	капитальное	1	электроснабжение, водоснабжение, канализация		Удовл.	Требуется косметический ремонт	30 000 000	35 294	13.05.2021/13.06.2023	https://tula.move.ru/objects/prodam_sklad_850_m2_nekrasova_ul_d33_barsuki_p_6856144498/
8	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, посёлок Хомяково, Хомяковская улица	433,1	1 019	капитальное	1	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление		Удовл.	Требуется косметический ремонт	25 500 000	58 878	19.03.2021/13.06.2023	https://tula.move.ru/objects/prodam_sklad_433_m2_homyakovskaya_ul_homyakov_p_6852356018/
9	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Варваровский проезд	465	-	капитальное	1	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление		Удовл.	Требуется косметический ремонт	7 000 000	9 150	30.10.2021/12.06.2023	https://tula.move.ru/objects/varvarovskiy_proezd_465_kv_6866368433/
10	Отдельно стоящее здание с земельным участком	Производственно-складское	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Менделеевский, Скуратовская ул., 100	1516	1900	капитальное	2	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление		Удовл.	Требуется косметический ремонт	20 000 000	13 193	07.06.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/282953194/

Из всей массы предложений Оценщиком было выбрано 3 предложения по продаже аналогичных объектов, результаты анализа рынка фактических данных о ценах предложений аналогичных объектов в Тульской области, приведенных в таблице 13.

Из всей массы предложений Оценщиком было выбрано 3 предложения по аренде аналогичных объектов, результаты анализа рынка фактических данных о ценах предложений по аренде аналогичных объектов в Тульской области, приведенных в таблице 14.

Оценка стоимости земли невозможна без четкого позиционирования конкретного земельного участка в соответствии с его правовым статусом, физическими и технологическим свойствами.

Рынок земельных участков можно разделить по признаку наличия улучшений на:

- застроенные;
- незастроенные.

Рынок застроенных земельных участков характеризуется тем, что осуществляется продажа единого объекта недвижимости. При этом априори подразумевается, что свойства земельного участка (правовые – категория, разрешенное использование, вид собственности, правомочия владения; физические — площадь, конфигурация, степень застройки; технологические — наличие коммуникаций) оказывают непосредственное влияние на стоимость единого объекта, как, впрочем, и аналогичные свойства улучшений.

Таким образом, определение стоимости застроенного земельного участка, как отдельного объекта права носит условный характер и производится путем применения косвенных методов исследования. При этом стоимость такого земельного участка будет в любом случае представлять собой часть стоимости единого объекта, не представляющей, с учетом существующей правоприменительной практики, отдельной самостоятельной ценности. Некоторым исключением из этого правила могут служить земельные участки, застроенные улучшениями, не отвечающими наилучшему и наиболее эффективному использованию. В таких случаях стоимость земельного участка приближается к стоимости единого объекта недвижимости, а может в некоторых случаях и превышать его.

В соответствии со сложившейся практикой при определении стоимости застроенного земельного участка (без учета стоимости улучшений) участники рынка исходят из предположения, что она стремится к стоимости незастроенного участка, обладающего аналогичным набором свойств.

Диапазон цен предложений на рынке земельных участков коммерческого назначения в Тульской области представлен в таблице ниже:

Таблица 14

Наименование	Минимальная цена, руб./м2	Максимальная цена, руб./м2	Средняя цена, руб./м2
Областной центр			
Торговая застройка	700	11000	5850
Офисная застройка	500	4800	2650
Производственно-складская застройка	250	2500	1375
Сельскохозяйственного назначения	1	10	6
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра			
Торговая застройка	350	5500	2925
Офисная застройка	400	3840	2120
Производственно-складская застройка	200	2000	1100
Сельскохозяйственного назначения	0,8	8	4,4
Райцентры с развитой промышленностью			
Торговая застройка	280	4400	2340
Офисная застройка	320	3072	1696
Производственно-складская застройка	160	1600	880
Сельскохозяйственного назначения	0,64	6,4	3,52
Райцентры сельскохозяйственных районов			
Торговая застройка	210	3300	1755
Офисная застройка	240	2304	1272
Производственно-складская застройка	120	1200	660
Сельскохозяйственного назначения	0,48	4,8	2,64
Прочие населенные пункты			
Торговая застройка	126	1980	1053
Офисная застройка	144	1382,4	763,2
Производственно-складская застройка	72	720	396

Сельскохозяйственного назначения	0,288	2,9	1,584
----------------------------------	-------	-----	-------

Диапазон цен предложений на рынке земельных участков коммерческого назначения в г. Туле представлен в таблице ниже:

Таблица 15

Наименование	Минимальная цена, руб./м2	Максимальная цена, руб./м2	Средняя цена, руб./м2
Зареченский район			
Торговая застройка	980	4580	2780
Офисная застройка	550	3690	2120
Производственно-складская застройка	300	2200	1250
Сельскохозяйственного назначения	н.д.	н.д.	-
Привокзальный район			
Торговая застройка	850	9000	4925
Офисная застройка	490	4500	2495
Производственно-складская застройка	280	2500	1390
Сельскохозяйственного назначения	0,5	12	6
Пролетарский район			
Торговая застройка	750	8500	4625
Офисная застройка	510	3800	2155
Производственно-складская застройка	370	2300	1335
Сельскохозяйственного назначения	н.д.	н.д.	-
Советский район			
Торговая застройка	1000	10000	5500
Офисная застройка	840	5000	2920
Производственно-складская застройка	н.д.	н.д.	-
Сельскохозяйственного назначения	н.д.	н.д.	-
Центральный район			
Торговая застройка	700	11000	5850
Офисная застройка	500	4800	2650
Производственно-складская застройка	250	2100	1175
Сельскохозяйственного назначения	1	10	5,5

Результаты анализа рынка фактических данных о ценах предложений аналогичных земельных участков в Тульской области приведены в таблице 16.

Таблица 16

№ п/п	Описание объекта	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, м2	Наличие коммуникаций	Наличие улучшений	Наличие подъездных путей, транспортная доступность	Цена, руб.	Цена, руб./м2	Права на объект	Дата экспозиции	Источник информации
1	Земельный участок	Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, улица Пржевальского	Земли населенных пунктов	промназначения	2300	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	3 300 000	1 435	собств-ть	14.11.2023	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/65215979
2	Земельный участок	Тульская область, муниципальное образование городской округ город Тула, деревня Варваровка, Варваровский проезд	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	промназначения	4542	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	6 000 000	1 321	собств-ть	19.08.2023	https://onrealt.ru/tula/kypit-uchastok/52654225
3	Земельный участок	Тульская область, Ленинский район, д. Ямны, с/п Федоровское.	Земли населенных пунктов	промназначения	5828	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	6 900 000	1 184	собств-ть	04.06.2023	https://onrealt.ru/derevnya-yamny/kypit-uchastok/63513645
4	Земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	промназначения	150000	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	4 500 000	30	собств-ть	09.02.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/266170184/
5	Земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, М-2 Крым, 190-й км	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	промназначения	35300	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	18 000 000	510	собств-ть	07.02.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/271850511/
6	Земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Большая Еловая деревня	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	промназначения	16700	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	7 500 000	449	собств-ть	07.02.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/274282417/
7	Земельный участок	Тульская область, Тула муниципальное образование, Варваровка деревня	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	промназначения	36622	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	8 000 000	218	собств-ть	12.02.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/239266700/
8	Земельный участок	Тульская область, Тула городской округ, Ленинский поселок, ул. Гагарина	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	промназначения	10000	отсутствуют	Отсутствуют	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	3 500 000	350	собств-ть	08.02.2023	https://tula.cian.ru/sale/commercial/271176452/

Источник информации: расчеты оценщика

10.4. Обзор основных ценообразующих факторов на производственно-складские объекты

При выявлении и проведении анализа ценообразующих факторов и ценовых характеристик оценщиком была собрана рыночная информация на территории Тульской области по производственно-складским зданиям и помещениям, и земельным участкам, предназначенным для строительства коммерческой недвижимости.

Сбор рыночной информации осуществлялся в период близкий к дате оценки.

В качестве источников информации были использованы:

- электронные средства массовой информации (сайты различных агентств недвижимости, интернет-версии печатных изданий, интернет-доски объявлений, <https://tula.cian.ru/>, <http://www.vashdom-tula.com/>, <http://www.moyareklama.ru/>, <http://tula.irr.ru/>, <http://www.tulahouse.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.mirkvartir.ru/>, <http://www.city-tula.ru/>, <http://twinservice.ru/>, <http://argo.ru/>, <http://www.estula.ru/>, <http://megapolis-tula.ru/>, <http://www.webzem.ru/>, <http://www.profi71.ru/index.php?category=useful>, <http://www.ulia-n.ru/>, <http://www.edvaizer.ru/>, <http://www.tulaned.ru/>, <http://jcapital.ru/>, <http://estateru.ru/>, <http://triumf-tula.ru/>, <http://estate-tula.ru/>, <http://www.rgate.ru/>, <http://gektar.info/ru/>, <http://www.zemlya-tula.ru/>, <http://realtytula.com/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://parkergruop.ru/>, https://tula.move.ru/tula/kommercheskaya_nedvijimost/, <https://www.beboss.ru/kn/tula/retail/sell>, https://rosrealt.ru/tula/kommercheskaja/prodamu_0p/)
- печатные средства массовой информации (федерального, регионального и местного уровней).
- статистическая и аналитическая информации, в том числе: <https://statirelt.ru>, справочники оценщика недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А.

Основными ценообразующими факторами по ценам предложений по продаже и аренде для производственно-складской недвижимости в Тульской области, которые были определены по данным источникам, указанных выше являются:

- передаваемые имущественные права (оцениваемые права);
- условия финансирования;
- условие продажи;
- время продажи объекта;
- местоположение;
- материал стен;
- этаж;
- назначение помещений;
- общая площадь помещений;
- физическое состояние;
- состояние отделки;
- инженерные коммуникации;
- транспортная доступность;
- парковка;
- тип объекта.

Основными ценообразующими факторами для земельных участков, предназначенных для коммерческой застройки в Тульской области, которые были определены по данным источникам, указанные выше являются:

- передаваемые имущественные права (оцениваемые права);
- условия финансирования;
- условие продажи;
- время продажи объекта;
- местоположение;
- общая площадь;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- наличие коммуникаций;
- наличие подъездных путей, транспортная доступность;
- наличие улучшений.

Анализ и диапазон ценообразующих факторов указаны в разделе 15 настоящего отчета.

Другие ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость коммерческой недвижимости на территории Тульской области, отсутствуют.

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

11.1. Динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке

Вывод: согласно приведенной выше классификации, оцениваемый объект относится к коммерческой (производственно-складской).

Согласно проведенному анализу рынка, оценщик приходит к выводу, о том, что оцениваемые объекты обладают низкой ликвидностью.

В результате анализа рынка оценщик приводит к выводу о том, что рынок является неактивным. В связи с этим применяются корректировки для неактивного рынка.

Ликвидность оцениваемой недвижимости может быть определена как на основании проведенного анализа рынка, так и путем экспертного опроса организаций, занимающихся реализацией аналогичного имущества.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объектов, используется следующая градация согласно методическим рекомендациям Ассоциации Российских Банков (АРБ) «Оценка имущественных активов для целей залога».

Таблица 17

Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки.

Сроки ликвидности объектов производственно-складской недвижимости по данным консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН «Твинсервис», т. (4872)30-55-88, АН «Мегаполис», т. (4872)25-00-10, АН «Юлия – Недвижимость», т. (4872)38-48-77, АН «Ваш дом», т. (4872)36-04-04, АН «Департамент Недвижимости», т. (4872)30-43-66, Компания «Красные ворота», т. (4872) 31-13-67, АН «Эдвайзер», т.(4872)30-40-35 и др.), данным Ассоциации «СтатРиелт» приведены в таблице ниже:

Таблица 18

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	10	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	13	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	16	11	10	11	16
8	Нефтебазы	14	32	21	18	21	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения, первичной переработки сельскохозяйственной продукции; для содержания сельскохозяйственных животных, овец, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	9	10	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	9	14
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	11	12	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	26	18	16	16	26

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Вывод: исходя из вышесказанного, объекты оценки обладают средней ликвидностью.

Типичные продавцы данного типа недвижимости: агентства недвижимости, физические и юридические лица, муниципальное образование. Мотивация для продавцов является: разнообразие различных видов сделок: обмен, ипотека и др., наличие различных вариантов оплаты и оказания посреднических услуг.

Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, юридическими лицами, инвестиционными компаниями. Мотивацией для покупателей является: возможность использования льготных программ кредитования, снижение ставок по кредитам.

Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для исследования в оценке стоимости объекта оценки.

11.2. Анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Внешняя информация представляет собой массив сведений, характеризующих государственные, экономические, социальные, общественные и экологические факторы, влияющие на процесс оценки и, в частности, определяющие состояние рынка недвижимости. Данная информация является универсальной, поскольку совокупность накопленных данных может использоваться оценщиками при определении стоимости любых объектов оценки. Однако ее систематизация, анализ и формирование выводов, используемых при проведении конкретных расчетов, определяются не только видом оцениваемого объекта, но и прочими условиями задания на оценку. Сведения общего характера являются внешними по отношению к оцениваемому объекту и узкому сегменту рынка недвижимости и рассматриваются как факторы, формирующие экономический климат, в котором совершаются сделки с недвижимостью.

Совокупный массив внешней информации можно условно разделить на следующие блоки:

- тенденции экономического развития;
- местные особенности;
- демографическая ситуация;
- законодательная и налоговая политика государства;
- покупательная способность населения;
- динамика цен;
- программа капитального строительства;
- динамика затрат на строительную продукцию;
- организация кредитования недвижимости.

Тенденции экономического развития анализируются оценщиками от общего к частному: мировой, национальный, региональный и городской уровень. Значимость экономического развития каждого сектора зависит от размера и типа оцениваемой недвижимости.

Изучение ретроспективной динамики, позволят оценщику выявить и сформулировать экономические тенденции, определяющие стоимость недвижимости.

Вывод: других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

12. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, содержит сведения

12.1. Осмотр объекта оценки

Осмотр объектов производился оценщиком 27.12.2023 г. в присутствии представителя Заказчика.

12.2. Описание объекта оценки

Параметры и характеристика оцениваемых объектов

Таблица 19

Характеристики объекта оценки с КН 71:30:080201:2983:	
1) Основные параметры здания, в котором расположен оцениваемый объект	
Функциональное назначение	Производственно-складское
Литера	А
Год постройки	1971
Группа капитальности	II
Этажность	1, в том числе подземных – 0
Физическое состояние здания	Удовлетворительное

2) Основные конструктивные элементы	
Стены наружные:	Кирпичные
Перекрытия:	Ж/бетонные
3) Инженерное оборудование и благоустройства	
центральное отопление:	Отсутствует
водопровод:	Отсутствует
канализация:	Отсутствует
электроснабжение:	Имеется
газоснабжение:	Отсутствует
4) Основные параметры оцениваемого объекта	
Текущее использование	складское
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м.	269,7
Высота, м.	Данные отсутствуют
Состояние отделки	Удовлетворительное
Техническое состояние	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Достаточная, организованные подъездные пути (результаты визуального осмотра)
Парковка	Стихийная (результаты визуального осмотра)
Характеристики объекта оценки с КН 71:30:080201:2980:	
1) Основные параметры здания, в котором расположен оцениваемый объект	
Функциональное назначение	Производственно-складское
Литера	Б
Год постройки	1984
Группа капитальности	II
Этажность	1, в том числе подземных – 0
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
2) Основные конструктивные элементы	
Стены наружные:	Кирпичные
Перекрытия:	Ж/бетонные
3) Инженерное оборудование и благоустройства	
центральное отопление:	Отсутствует
водопровод:	Отсутствует
канализация:	Отсутствует
электроснабжение:	Имеется
газоснабжение:	Отсутствует
4) Основные параметры оцениваемого объекта	
Текущее использование	складское
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м.	152,7
Высота, м.	Данные отсутствуют
Состояние отделки	Удовлетворительное
Техническое состояние	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Достаточная, организованные подъездные пути (результаты визуального осмотра)
Парковка	Стихийная (результаты визуального осмотра)
Характеристики объекта оценки с КН 71:30:080201:2978:	
1) Основные параметры здания, в котором расположен оцениваемый объект	
Функциональное назначение	Производственно-складское
Литера	В
Год постройки	2000
Группа капитальности	II
Этажность	1, в том числе подземных – 0
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
2) Основные конструктивные элементы	
Стены наружные:	Кирпичные
Перекрытия:	Ж/бетонные

3) Инженерное оборудование и благоустройства	
центральное отопление:	Отсутствует
водопровод:	Отсутствует
канализация:	Отсутствует
электроснабжение:	Имеется
газоснабжение:	Отсутствует
4) Основные параметры оцениваемого объекта	
Текущее использование	складское
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м.	94,1
Высота, м.	Данные отсутствуют
Состояние отделки	Удовлетворительное
Техническое состояние	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Достаточная, организованные подъездные пути (результаты визуального осмотра)
Парковка	Стихийная (результаты визуального осмотра)
Характеристики объекта оценки с КН 71:30:080201:3098:	
1) Основные параметры здания, в котором расположен оцениваемый объект	
Функциональное назначение	Производственно-складское
Литера	ГЗ
Год постройки	2000
Группа капитальности	V
Этажность	1, в том числе подземных – 0
Физическое состояние здания	Удовлетворительное
2) Основные конструктивные элементы	
Стены наружные:	Из прочих материалов
Перекрытия:	Деревянные
3) Инженерное оборудование и благоустройства	
центральное отопление:	Отсутствует
водопровод:	Отсутствует
канализация:	Отсутствует
электроснабжение:	Имеется
газоснабжение:	Отсутствует
4) Основные параметры оцениваемого объекта	
Текущее использование	складское
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м.	230,7
Высота, м.	Данные отсутствуют
Состояние отделки	Удовлетворительное
Техническое состояние	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Достаточная, организованные подъездные пути (результаты визуального осмотра)
Парковка	Стихийная (результаты визуального осмотра)
Характеристики земельного участка:	
Основное целевое назначение земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей)
Площадь земельного участка, м2	1893
Улучшения земельного участка	объекты оценки с кадастровыми номерами 71:30:080201:2979, 71:30:080201:2981, 71:30:080201:2982 фактически на земельном участке отсутствуют, т.к. были снесены, что подтверждается результатами визуального осмотра
Кадастровый номер объекта	71:30:000000:65
Кадастровая стоимость, руб.	5 692 769,3 руб. (на 22.12.2023 г.)
Наличие инженерных коммуникаций	Имеются
Транспортная доступность	Достаточная, организованные подъездные пути
Конфигурация, форма и рельеф	Прямоугольная, рельеф ровны

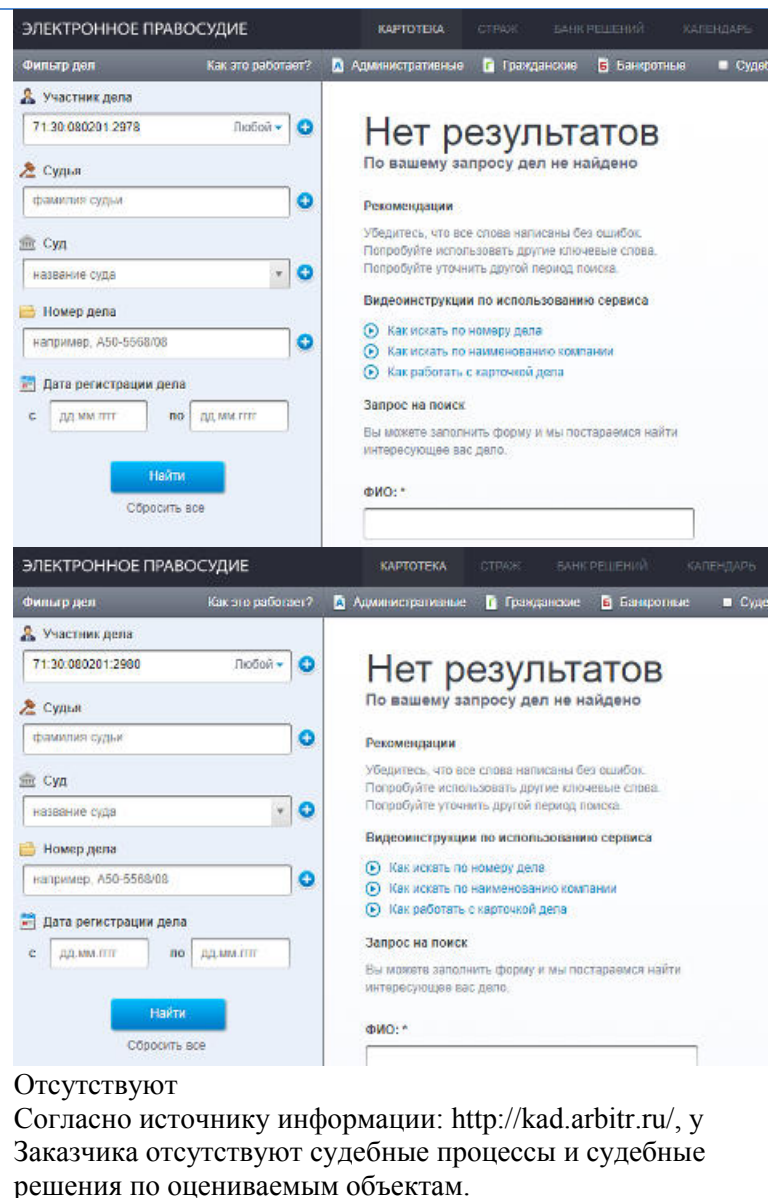
земельного участка	
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Форсаж» (ООО «Форсаж»), ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556 от 04.12.2002 г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Объекты капитального строительства – арест, на земельный участок - арест
Балансовая и остаточная стоимость, руб.	Данные не представлены
Износ по данным технического паспорта БТИ, %	лит. А – 19%, лит. Б – 29%, лит. В – 30%, лит. ГЗ – 40%, лит. Д – 25%, лит. З – 47% по состоянию на 05.07.2005 г.
Износ, рассчитанный оценщиком, %	47,5%
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Наличие/отсутствие судебных решений по оцениваемым объектам

The image displays two screenshots of the 'ЭЛЕКТРОННОЕ ПРАВОСУДИЕ' (Electronic Judiciary) website. Both screenshots show the search interface with the following fields filled in:

- Участник дела (Case Participant):** 71:30:000000:69
- Судья (Judge):** (empty)
- Суд (Court):** (empty)
- Номер дела (Case Number):** например, А50-55/08/08
- Дата регистрации дела (Case Registration Date):** с [ДД.ММ.ГГГГ] по [ДД.ММ.ГГГГ]

Both screenshots show the result: **Нет результатов** (No results) with the message: **По вашему запросу дел не найдено** (No cases found for your query). The interface includes a search button 'Найти' (Find) and a 'Сбросить все' (Reset all) link. The top navigation bar includes links for 'КАРТOTEKA', 'СТРАЖ', 'БАНК РЕШЕНИЙ', and 'КАЛЕНДАРЬ'.



Отсутствуют

Согласно источнику информации: <http://kad.arbitr.ru/>, у Заказчика отсутствуют судебные процессы и судебные решения по оцениваемым объектам.

Источник информации: результаты визуального осмотра оценщика, данные Заказчика

Расчет износа объекта исследования

Накопленный (фактический) износ

Накопленный (фактический) износ строения (Инак) – это совокупность всех видов износа, присущих данному объекту. Данный износ содержит в себе следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический). В зависимости от объекта и ближайшего окружения некоторые виды износа могут отсутствовать.

Функциональный (моральный) износ (Ифун) – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности.

Внешний износ (Ивнешн) вызывается факторами извне – влиянием на доходность объекта и его стоимость ближайшего окружения, изменением законодательных условий и т.п. Внешний износ всегда неустраняемый.

Физический износ (Ифиз) – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Расчет функционального износа

Функциональный износ также бывает устранимым и неустраняемым. В связи с тем, что, по мнению оценщика, архитектурно-планировочные решения объектов оценки, а также инженерное имущество соответствуют современным нормам строительства, функциональный износ объектов отсутствует.

Расчет внешнего износа

Внешний износ является неустраняемым. По мнению оценщика, объекты оценки не имеют внешнего износа, так как отсутствует отрицательное влияние на доходность объектов близлежащего окружения.

Расчет физического износа

Физический износ бывает устранимым и неустранимым. Величина исправимого физического износа равна стоимости восстановления элемента здания до состояния нормальной эксплуатации. Неисправимый износ – это износ, исправление которого в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Расчет остаточной стоимости объекта оценки

В данном Отчете используется метод срока жизни для расчета физического износа:

$$И = ЭВ / (ЭВ + ОСЖ)$$

где ЭВ - эффективный возраст объекта; ОСЖ - оставшийся срок жизни.

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.htm>

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице:

Таблица 20

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно Монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Источник информации: https://studopedia.net/6_111745_gruppi-kapitalnosti-zhilih-zdaniy.html

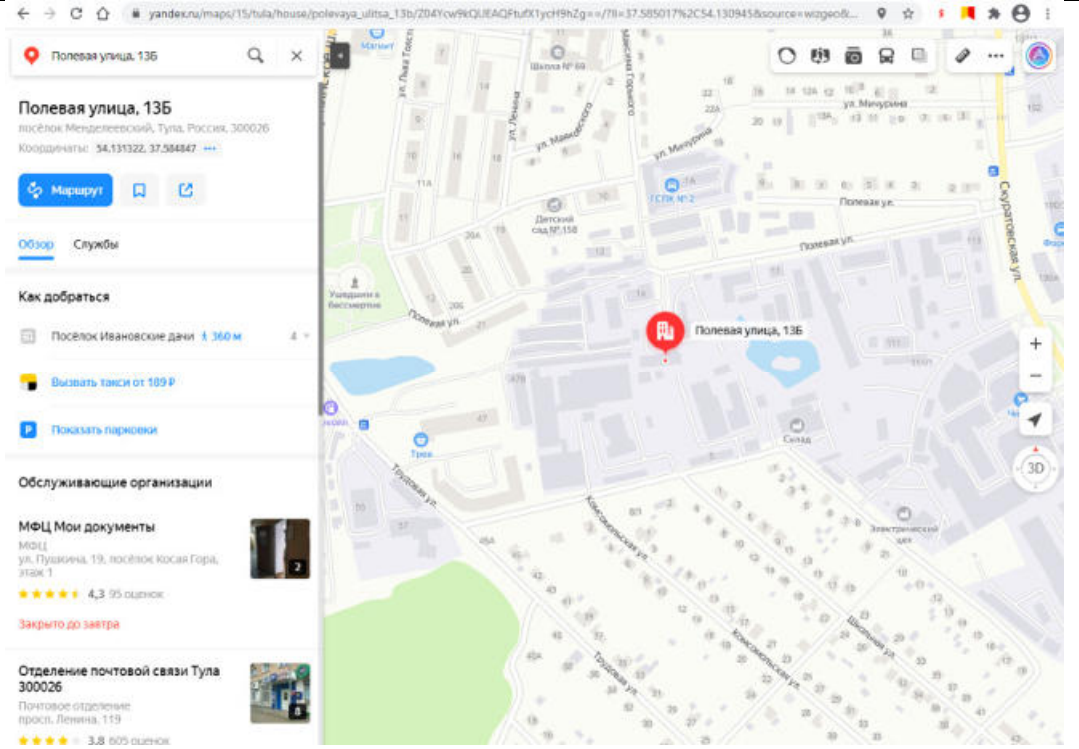
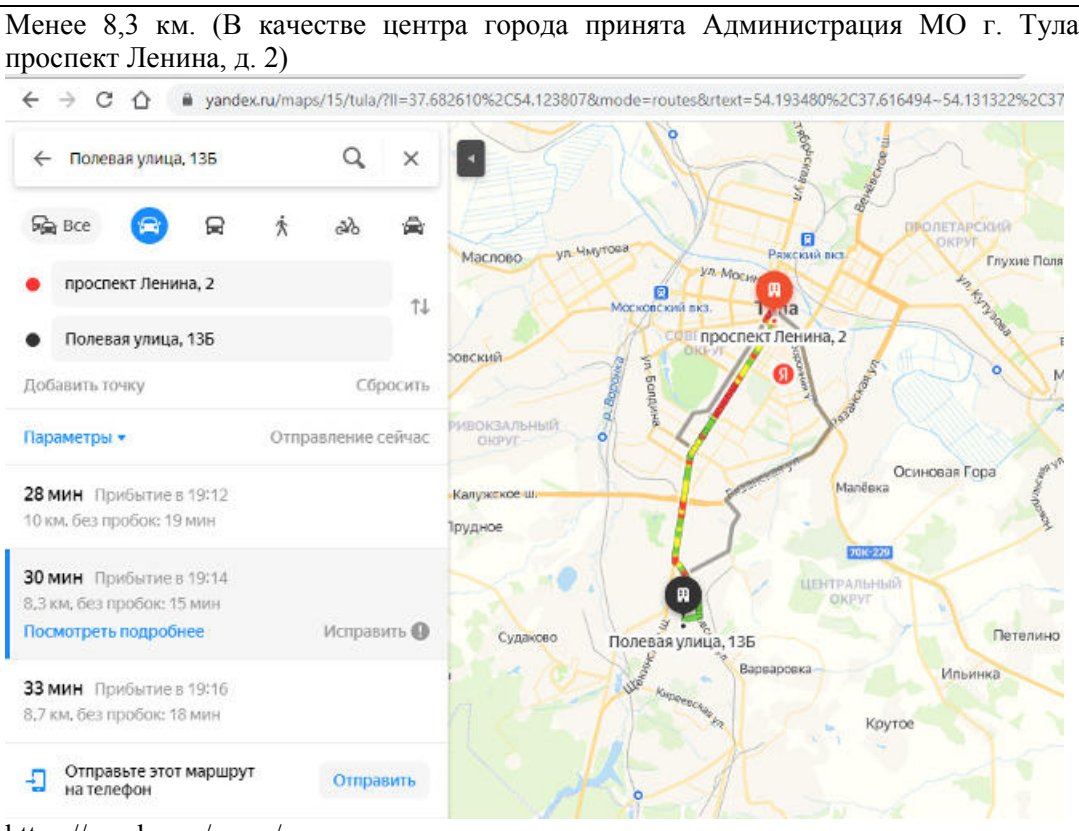
Согласно данному расчету, износ объекта оценки составляет 47,5%.

Фотоальбом. Фотографии объекта оценки приведены в приложении к настоящему отчету.

12.3. Описание и анализ локального местоположения

Таблица 21

Адрес объекта оценки	Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136
----------------------	---

<p>Местоположение объекта на картах</p>	 <p>https://yandex.ru/maps/</p>
<p>Ближайшая окружающая застройка</p>	<p>Объекты оценки расположены в Центральном районе г. Тулы Тульской области. Окружающей застройкой являются производственно-складские объекты. Плотность окружающей застройки средняя.</p>
<p>Застройка микрорайона в целом</p>	<p>Застройка микрорайона представлена в основном объектами производственно-складского назначения.</p>
<p>Расстояние до центра города</p>	 <p>https://yandex.ru/maps/</p>
<p>Инженерная инфраструктура оцениваемого земельного участка</p>	<p>Центральное водоснабжение: - Центральная канализация: - Отопление: - Электроснабжение: + Газоснабжение: -</p>

(Согласно визуального осмотра, справка Заказчика)	
Транспортная доступность. Наличие и тип въезда	Достаточная, организованные подъездные пути
Экологическая обстановка в городе	Показатели экологического состояния находятся на уровне средних значений по г. Тула Тульской области
Ограничения по использованию земельного участка	<p>Оцениваемый земельный участок находится в зоне производственного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Тула, соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки и обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах. Таким образом, с учетом вышеуказанной информации, анализа информации, представленной в документации на объект оценки, публичной кадастровой карте, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый земельный участок не находится в зоне с ограничением в использовании.</p> 

Источник информации: результаты визуального осмотра оценщика, данные Заказчика

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

Таблица 22

Перечень документов

Название	Значение
Правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы:	Выписки из ЕГРН от 22.12.2023 г.
Техническая документация:	технический паспорт БТИ комплекс нежилых строений по состоянию на 05.07.2005 г., договор №2955 на снабжение электрической энергией от 22.11.2010 г., задание на оценку, заявка №57730, акт осмотра от 27.12.2023 г. от 27.12.2023 г.
Прочие документы:	Задание на оценку

Источник информации: данные Заказчика

12.5. Анализ достаточности, достоверности, надежности, существенности полученной информации

Информация считается **достаточной**, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается **достоверной**, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация считается **существенной**, если ее пропуск или искажение может повлиять на экономические решения пользователей.

Информация считается **надежной**, когда она представляет собой именно то, что она должна представлять, когда в ней отсутствуют существенные ошибки и искажения.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности, достоверности, надежности, существенности полученной информации.

Основными способами проверки информации являются:

- сопоставление с рыночными данными (как из сегмента, к которому принадлежит объект оценки, так и с общерыночными закономерностями);
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике.

При проверке информации учитываются следующие основные характеристики ее источника:

- статус;
- компетентность по рассматриваемому вопросу;
- независимость от объекта оценки и заказчика оценки;
- открытость (доступность).

Предоставленная заказчиком оценки или иным уполномоченным лицом информация подтверждена. Копии правоустанавливающих и иных документов сняты оценщиком самостоятельно с оригиналов указанных документов. Заказчиком или его представителем заверены копии предоставленных документов, справки подписаны заказчиком или уполномоченными лицами заказчика. Обязанность по доказательству достоверности информации, указанной в справках, лежит на заказчике.

Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на объект оценки (реквизиты документов приведены выше, копии приведены в приложении к настоящему отчету).

Оценщику предоставлены сведения о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта.

Выполнены запросы при составлении договора на проведение оценки, проведены интервью, поиск по иным источникам, указанным в отчете.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием точных ссылок. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Вывод: на основании вышеизложенного, оценщик пришел к заключению о достаточности, достоверности, надежности, существенности полученной информации, необходимой для определения стоимости объекта оценки. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки.

13. Анализ наиболее эффективного использования

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

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: юридическая правомочность, физическая осуществимость, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Юридическая правомочность — возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования и частным юридическим ограничениям.

Физическая осуществимость — возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.

Финансовая оправданность — проект застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачами по альтернативным инвестициям.

Максимально экономически эффективное использование — то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Этап 1 — анализ наиболее эффективного использования участка земли как бы свободного от улучшений (незастроенной земли).

Этап 2 — анализ наиболее эффективного использования участка земли с существующими улучшениями (застроенной земли).

При анализе наиболее эффективного использования незастроенной земли делается допущение, что на ней не имеется строений. В результате этого этапа анализа определяется тот вариант использования земельного участка, который обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка, если бы он был свободен от существующих улучшений.

В процессе второго этапа анализа решается задача оценки такого использования объекта недвижимости (земельного участка с существующими улучшениями), которое может принести наибольший доход на вложенный в него капитал.

Оценщик принимает во внимание то обстоятельство, что объект оценки расположен в черте населенного пункта в зоне коммерческой застройки. В связи с этим, объект оценки можно было использовать в качестве административного здания.

Документы, устанавливающие права собственности на объект оценки, расположение, строительные характеристики объекта позволяют определить наиболее эффективный вариант применения оцениваемого объекта — использование земельного участка для коммерческой застройки.

Рассмотрение различных вариантов использования объектов оценки.

Таблица 23

Наименование объекта оценки	Использование объекта оценки для целей производства продукции	Использование объекта оценки в качестве складских помещений	Использование объекта оценки в качестве торгово-офисных помещений	Использование объекта оценки для жилой застройки
Земельный участок (как незастроенный)	Наилучшее использование	Наилучшее использование	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка
Земельный участок с существующим объектом капитального строительства	Наилучшее использование	Наилучшее использование	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка	Юридически возможно, но нецелесообразно, поскольку необходимо проведение публичных слушаний для получения ненормативного акта органа местного самоуправления об изменении разрешенного вида использования земельного участка

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод: оценка объекта проводилась в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием — использование земельного участка для коммерческой застройки, т.е. при текущем использовании.

14. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

14.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты в рамках отчета осуществляются с использованием программы Microsoft®Excel. В расчетных таблицах и файлах приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

2. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены копии исходных документов, представленных и заверенных Заказчиком.

14.2 Обзор подходов

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

14.3 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

При выборе подходов и методов оценки оценщик учитывал следующее:

- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения и ограничения;
- достоверность и обоснованность доступной для расчетов исходной информации;
- возможность учета особенностей конкретного объекта оценки;
- погрешность расчета подходов (методов).

Для объекта капитального строительства.

В соответствии с п. 24, раздела 7, ФСО №7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять 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;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Объект оценки представляет собой комплекс зданий производственно-складского назначения – не является объектом недвижимости специального назначения и использования, рынок продажи и аренды объектов производственно-складского назначения в достаточной степени развит и позволяет применить сравнительный и доходный подходы. С учетом вышеуказанного, оценщик считает обоснованным не использовать затратный подход в рамках настоящего отчета.

Рынок продажи коммерческой недвижимости в Тульской области является развитым и представлен большим количеством цен (предложений), оценщик подобрал достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, поэтому оценщик принял решение об использовании сравнительного подхода.

Рынок аренды коммерческой недвижимости в Тульской области является развитым и представлен большим количеством цен (предложений), оценщик подобрал достаточное для оценки количество

объектов-аналогов с известными ценами предложений, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, а объект оценки способен генерировать потоки доходов, поэтому оценщик принял решение об использовании доходного подхода.

Вывод: в рамках настоящего отчета оценщик использовал для оценки нежилого здания сравнительный подход, доходный подход.

Для земельного участка.

Согласно п. 24 ФСО № V: «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения»

Согласно п. 25 ФСО № V: «Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

Объектом оценки является земельный участок. Не представляется возможным рассчитать затраты на воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта.

Вывод: Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, Оценщик принял решение о нецелесообразности его применения в рамках данного Отчёта.

Рынок аренды земельных участков под индустриальную застройку в Тульской области развит слабо и в результате анализа рынка аренды земельных участков в Тульской области из открытых источников оценщиком не выявлено цен сделок (цен предложений) по сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому, и расположенных в аналогичных местах. Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел 11 настоящего отчета), оценщику не представляется возможным определить земельную ренту от объекта оценки (доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли).

Вывод: Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов, Оценщик принял решение о нецелесообразности применения доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристика объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В соответствии с п. 7.3. СПОД РОО 04-111-2020 «при наличии рыночной информации, на основе которой результаты применения сравнительного подхода обеспечивают высокую точность и достоверность результатов оценки, применение иных подходов нецелесообразно».

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщик учитывает объем и качество информации о ценах предложениях с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка;
- доступность информации о ценах предложений;
- актуальность рыночной ценовой информации;
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки.

В открытых и доступных источниках информации, в частности на WEB-порталах агентств недвижимости, оценщику удалось найти достаточный объем достоверной, доступной, надежной и существенной информации о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, поэтому согласно п. 5 ФСО № V и пп. «а» п. 22 ФСО № 7 необходимый для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, поэтому **Оценщик счел возможным использовать только сравнительный подход.**

Вывод: в рамках настоящего отчета оценщик использовал только сравнительный подход для расчета рыночной стоимости земельного участка.

15. Сравнительный подход

15.1. Сущность, принципы и основные этапы сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости

В Федеральном стандарте оценки №V (п. 4) дается следующее определение подхода: «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

Сравнительный подход имеет ряд других, альтернативных названий, которые встречаются в профессиональной отечественной и иностранной литературе: рыночный подход; подход, основанный на сравнительном анализе рыночных данных; подход, основанный на сравнительном анализе продаж; подход, основанный на аналогах. Вне зависимости от названий суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) при наличии соответствующей информации может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется для себя следующим правилом: максимальная стоимость V_o приобретаемого актива не должна превышать минимальной цены $Ц_{ai}$ аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами):

$$\max V_o \leq \min \{ Ц_{ai} \}_{i=1}^n,$$

48. *Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017., стр.*

Где n — количество объектов аналогов.

Как можно догадаться, по отношению к продавцу это правило должно звучать по-другому: минимальная стоимость V_o продаваемого актива должна быть не ниже максимальной цены $Ц_{ai}$ аналога, обладающего аналогичными характеристиками:

$$\min V_o \geq \max \{ Ц_{ai} \}_{i=1}^n.$$

48. *Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017., стр.*

Рассуждая дальше, можно отметить, что цена сделки $Ц_{cd}$, на которую могут согласиться покупатель и продавец в процессе переговоров, с большой вероятностью окажется где-то между этими стоимостями. То есть общее правило сделки можно представить в виде следующего неравенства:

$$\min \{ Ц_{ai} \}_{i=1}^n \leq Ц_{cd} \leq \max \{ Ц_{ai} \}_{i=1}^n.$$

48. *Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017., стр.*

Логика подсказывает, что максимальное количество аналогов на равновесном рынке сосредоточится где-то в середине множества цен аналогов. Именно на них, на наш взгляд, оценщик и должен ориентироваться при построении модели оценки рыночной стоимости.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \quad \sum_{i=1}^n W_i = 1.$$

49. *Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017., стр.*

Где V_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

n – количество аналогов;

V_{oi} – показатель рыночной стоимости объекта оценки или оценка объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки, так что расчет i -го показателя рыночной стоимости объекта оценки на основе информации о цене i -го аналога (оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога) может быть представлена следующим образом

$$V_{Oi} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta u_{ij},$$

Источник информации: Федотова М.А. Оценка недвижимости / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017., стр.

49.

Где C_i – цена i -го аналога;

k_i – количество ценообразующих факторов, по которым корректируется цена i -го аналога;

Δu_{ij} — значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажность и т.п.).

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Например, сравнительный подход позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки домов, земельных участков, квартир или встроенных помещений коммерческого назначения. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов, дворцов спорта и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Таблица 24

Анализ достаточности и достоверности собранной информации

Анализ достоверности полученной информации об аналогах	Как указано выше, сбор информации об аналогах оценщиком был произведен на дату оценки и в пределах типичного срока экспозиции. Характеристики объектов-аналогов, указанные в описании, были выявлены при интервьюировании продавцов/риэлторов на дату оценки. Для подтверждения сведений оценщиком указывается источник информации, а в приложении прикладываются принтскрины интернет страниц объявлений.
Информация о виде и объеме прав на аналогии	При интервьюировании продавцов/риэлторов была получена достаточная для расчета рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки информация о виде и объеме прав, количественных и качественных характеристик объектов — аналогов.

На основании вышеизложенного оценщик пришел к заключению о достоверности собранной на дату оценки информации об объектах и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

15.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка как условно свободного сравнительным подходом

15.2.1. Выбор методов оценки

Согласно ФСО №7 п. 22 д) «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 также их сочетания».

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

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.

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

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.

Для проведения оценки с позиций сравнительного подхода оценщик использовал **метод корректировок**.

Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;
- для анализа доступно большое количество предложений к продаже, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и достоверности, в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим параметрам, представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлтерских компаний и анализа фотоматериалов, если они доступны.
- в соответствии с **п. 7.3. СПОД РОО 04-111-2020** «приоритетным является применение сравнительного подхода к оценке, а в рамках него — метода сравнения продаж (метода количественных корректировок)».
- метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Применять данный метод нецелесообразно, т.к. земельный участок оценивается, как условно свободный.
- метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Применять данный метод нецелесообразно, т.к. земельный участок оценивается, как условно свободный.

Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом.

$$C_{A_i}^{СК} = C_{A_i} \times [k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n] \pm [k^1 \pm k^2 \pm \dots \pm k^m],$$
$$C_{ОО} = C_{A_i}^{СК} \times d_i$$

где:

$C_{A_i}^{СК}$

– скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;

C_{A_i} – цена предложения (продажи) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

k^n – n—ая относительная корректировка цены объекта-аналога, ед.;

k^m – m—ая абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден.ед.;

$C_{ОО}$ – стоимость объекта оценки, ден.ед.;

d_i – вес i—го аналога (сумма весов равна единице), доли ед.

Метод предполагает:

- определение элементов сравнения;
- определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки;
- корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных объектов в Тульском регионе.

Информация по аналогам получена оценщиком из открытых источников в сети Интернет, а также из интервью с продавцами, выставивших предложение на рынок. В каждом конкретном случае оценщик приводит ссылку на источник информации. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

В рамках применения сравнительного подхода оценщиком учитывались:

- активность рынка;
- доступность информации о ценах предложений;
- актуальность рыночной ценовой информации;
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки.

Выбор объектов аналогов

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

Согласно ФСО 7 п. е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

В целях оценки оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов производился оценщиком из того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект с учетом результатов АНЭИ.

Информация о сделках с аналогичными объектами из исследуемого сегмента рынка является закрытой и недоступной оценщику.

Оценщик учитывает, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, но в результате исследования рынка, оценщиком не выявлены цены сделок с аналогичными земельными участками, в связи, с чем оценщиком анализировалась информация по ценам предложений.

При использовании в расчетах цен предложения по аналогам оценщиком были учтены:

- возможная разница между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период;
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке (оценщик исключал из выборки и избегал завышенные и заниженные цены предложения);
- обеспечено документирование применяемых данных о ценах предложения (информация об объектах-аналогах приводится в приложении к отчету в разделе «источники с ценовой информацией»).

Выбор объектов-аналогов произведен в таблице 13 настоящего отчета (раздел «Анализ рынка»).

При выборе аналогов оценщиком учитывались следующие условия:

- достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовались наиболее сопоставимые аналоги;
- что цены предложений, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем цены предложений, совершенные в более ранний срок
- рассматривались цены предложений, предполагаемые между независимыми сторонами;

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик использовал цены предложений о продаже аналогичных объектов, которые на дату оценки были представлены в Тульском регионе.

Данный выбор исходил из следующего: из всей массы предложений по продаже объектов капитального строительства и земельных участков в период, предшествующий и наиболее близкий к дате оценки оценщиком было выбрано 3 предложения по продаже объектов капитального строительства (из таблицы 12 настоящего отчета) и 3 предложения по продаже земельных участков (из таблицы 15 настоящего отчета) на территории Тульской области, наиболее близких к оцениваемым объектам недвижимости по основным ценообразующим факторам.

Предложения, которые позиционируются при продаже под жилую недвижимость или производственную недвижимость не рассматривались, так как исходя из анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов производственно-складская недвижимость.

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. **При выборе аналогов учитывалось, следующее:**

- **удельная стоимость аналогов не является минимальной или максимальной в выборке (крайние значения);**
- **площадь объектов-аналогов близки к оцениваемым объектам;**
- **одинаковый вид передаваемых прав – право собственности.**

Объявления о продаже выбранных в качестве аналогов были актуальны на дату оценки, либо в период близкий к дате оценки.

Информация по аналогам была уточнена в ходе телефонных разговоров с продавцами и приведена в Приложении.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости при применении сравнительного подхода соответствует результатам АНЭИ.

Подробное описание объектов-аналогов приведено в разделе «Анализ рынка».

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, относительные корректировки измеряются в долях или процентах.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал **процентные корректировки.**

15.2.2 Обоснование выбора единицы сравнения

Обычаи делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру. Аналоги, указанные в разделе анализа рынка, представляют собой объекты производственно-складского назначения, включающих в себя как площадь основную площадь, так и вспомогательную.

Исходя из этих рассуждений, оценщиком было принято решение использовать в качестве единицы сравнения 1 квадратный метр общей площади помещений объектов производственно-складской недвижимости.

Вывод: в качестве единицы сравнения оценщик выбирает 1 кв. м. нежилого здания.

Основные применяемые единицы сравнения земельных участков:

- Цена за 1 га – при оценке больших массивов земли сельскохозяйственного или лесного назначения, под промышленное использование, при разделении земельных массивов на стандартные участки.
- Цена за 1 м² – при продажах земли в центрах городов под коммерческую застройку. Участки должны быть сопоставимы по важнейшим признакам: для офисных зданий – доступ к транспортным магистралям и местам парковки, другим офисным зданиям, банкам и т.п.; для складских помещений – доступ к транспортным коммуникациям.
- Цена за 1 фронтальный метр – при оценке земли, предназначенной для торговых предприятий, а также предприятий сферы обслуживания. Общая стоимость земельного участка считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе.
- Цена за лот – цена за стандартные по форме и размеру земельные участки в районах массовой жилой или дачной застройки. Колебания цен на стандартные по размеру и форме участки могут быть вызваны перепадами в рельефе, дренажными проблемами или опасностью паводков.

• Цена за единицу плотности. Нормативные акты по зонированию обычно ограничивают плотность застройки на различных участках. На некоторых сегментах рынка это приводит к тому, что цена котируется на основе максимальной плотности, утвержденной нормами зонирования, например, на основе количества разрешенных для строительства единиц жилья.

Вывод: в качестве единицы сравнения оценщик выбирает 1 м² земельного участка, поскольку эти единицы являются общепринятыми единицами сравнения на рынке земельных участков, используемых для коммерческой застройки.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В расчетной таблице ниже оценщиком:

- определены единицы сравнения, характерные для рынка объекта оценки;
- выбранные наиболее сопоставимые аналоги и рассчитаны единицы сравнения для каждого из них;
- произведен сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесены в значения единиц сравнения корректировки для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- произведено согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения приведен в таблице ниже и включает те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемыми и сравниваемыми объектами.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице ниже:

Таблица 25

Элементы сравнения	Единица измер.	Объекты сравнения			
		оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации			https://nrt.ru/tul/ky/it-uchestk/65215979	https://nrt.ru/tul/ky/it-uchestk/52654225	https://nrt.ru/dtr/yny/uchestk/63513645
Местоположение объекта	Насел. Пункт	Тульская область, г Тула, р-н Пролетарский, ул Островского, д 78	Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, улица Пржевальского	Тульская область, муниципальное образование городской округ город Тула, деревня Варваровка, Варваровский проезд	Тульская область, Ленинский район, д. Ямны, с/п Федоровское.
	Улица				
Описание объекта		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	1247,5	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей)	промназначения	промназначения	промназначения
Общая площадь	м ²	1893	2300	4542	5828
Наличие коммуникаций		Имеются (оценивается как условно свободный)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие улучшений		Имеются (оценивается как условно свободный)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Наличие подъездных путей, транспортная доступность		Достаточная, ж/д ветка отсутствует	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	Достаточная, ж/д ветка отсутствует
Цена	руб.		3 300 000	6 000 000	6 900 000
Цена за ед. общей площади	руб./м ²		1 435	1 321	1 184
Статус цены			предложение	предложение	предложение
Корректировка на статус цены	%		-28,0%	-28,0%	-28,0%
Цена после корректировки	руб.		2 376 000	4 320 000	4 968 000
Единицы сравнения					
Цена за ед. общей площади	руб./м ²		1 033	951	852
Корректировки					
Оцениваемые права на земельный участок		собств-ть	собств-ть	собств-ть	собств-ть
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м ²		1033	951	852

Условия финансирования		оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Условия рынка (время продажи)		27.12.2023	14.11.2023	19.08.2023	04.06.2023
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Корректировки					
Местоположение		Удовлетворительное	Одинаково	Одинаково	Одинаково
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Общая площадь	м2	1893	2300	4542	5828
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Разрешенное использование		Для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей)	промназначения	промназначения	промназначения
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Наличие коммуникаций		Имеются (оценивается как условно свободный)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Наличие подъездных путей, транспортная доступность		Достаточная, ж/д ветка отсутствует	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	Достаточная, ж/д ветка отсутствует	Достаточная, ж/д ветка отсутствует
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
Наличие улучшений		Имеются (оценивается как условно свободный)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	руб./м2		0,0	0,0	0,0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1033	951	852
ВЫВОДЫ:					
Суммарная корректировка (модуля частных корректировок), без учета скидки на торг	%		0%	0%	0%
Количество корректировок (без учета скидки на торг)			0	0	0
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,000	1,000	1,000
Удельный вес аналога по количеству корректировок			0,333	0,333	0,333
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок	руб./м2	944			
Процент отклонения от первоначальной цены по модулю	%		28%	28%	28%
Удельный вес по отклонению от первоначальной величины			0,333	0,333	0,333
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены	руб./м2	944			
Итоговая скорректированная стоимость (средняя арифметическая между средневзвешенной стоимостью по количеству корректировок и средневзвешенной	руб./м2	944			

стоимостью по отклонению от первоначальной цены)					
Коэффициент вариации	%	10%			
Расчетная рыночная стоимость объектов оценки (округленно)	руб.	1 790 000			

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Обоснование величин корректировок.

Статус цены (снижение цены в процессе торгов).

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

Для объектов-аналогов использованы цены предложения, и у потенциальных покупателей имеется возможность снизить на них цену в процессе торга. Величина скидки на торг зависит от вида недвижимости и ситуации, которая складывается на рынке.

В качестве аналогов взяты цены предложения. Обычно в процессе переговоров покупателей и продавцов происходит незначительное уторговывание. Корректировка на уторговывание принята равной по данным: АН «Твинсервис», т. (4872)30-55-88, АН «Мегаполис», т. (4872)25-00-10, АН «Юлия – Недвижимость», т. (4872)38-48-77, АН «Ваш дом», т. (4872)36-04-04, АН «Департамент Недвижимости», т. (4872)30-43-66, Компания «Красные ворота», т. (4872) 31-13-67, АН «Эдвайзер», т.(4872)30-40-35 и др.).

Учитывая активность рынка, количество сделок, срок экспозиции, оценщик принял значение корректировки в размере (-28%).

Корректировка на передаваемые имущественные права (оцениваемые права).

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Корректировка на уторговывание принята равной по результатам исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию 2021 г)»:

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объекта были приняты на уровне среднего значения согласно таблице 26.

Корректировка на условия финансирования.

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

При продаже объектов аналогов, как правило, оплата производится единовременно (целиком). Поправка к ценам аналогов принята равной 0%.

Корректировка на условия продажи.

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Объекты аналоги выставляются на продажу на открытом рынке без каких-либо ограничений прав (рыночные условия). Объект оценки также имеет рыночные условия продажи. Корректировка для цен объектов – аналогов принята 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи).

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах www.apn.ru, www.ipn.ru.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже в период близкий к дате оценки. За это время на рынке не выявлено какого-либо роста цен на аналогичную недвижимость. Поправка на время продажи принята равной 0%.

Местоположение в пределах города (зона расположения).

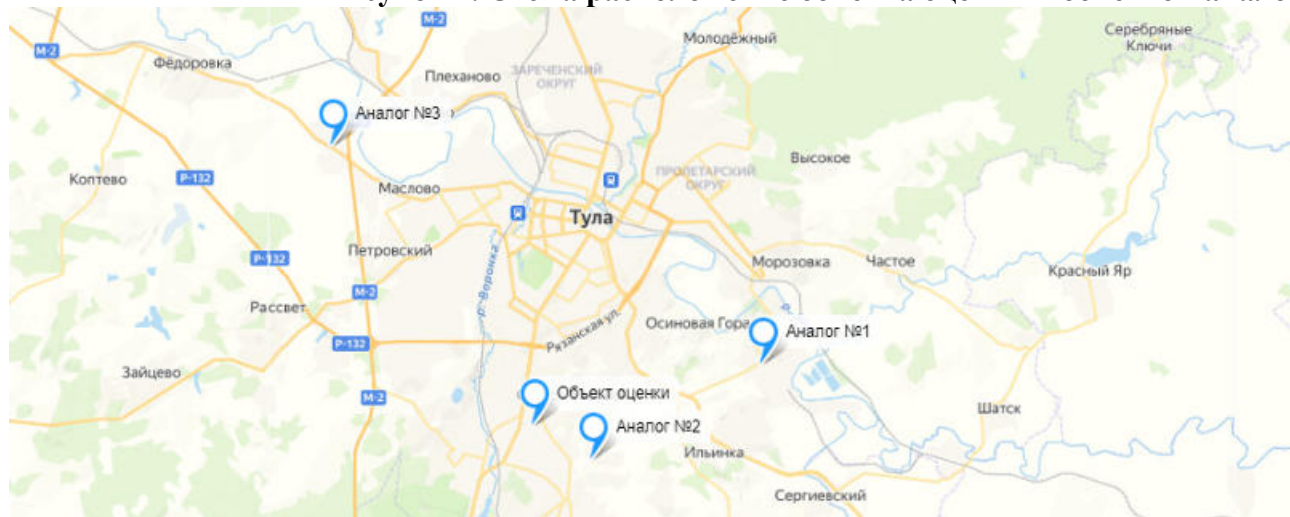
Местоположение объекта в существенной степени влияет на его стоимость. Если сравнимые объекты расположены в равноценных районах, то корректировка не принимается. В противном случае размер корректировки определяется исходя из различий в «престижности» района для данного вида недвижимости (земельных участков).

Обоснование: разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультациям со специалистами крупных риелторских фирм города Тулы *АН «Твинсервис», т. (4872)30-55-88, АН «Мегаполис», т. (4872)25-00-10, АН «Юлия – Недвижимость», т. (4872)38-48-77, АН «Ваш дом», т. (4872)36-04-04, АН «Департамент Недвижимости», т. (4872)30-43-66, Компания «Красные ворота», т. (4872) 31-13-67, АН «Эдвайзер», т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение».*

Таблица 27

Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Рисунок 7. Схема расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Объект оценки, как и аналоги №1-3 имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась.

Инженерная инфраструктура земельного участка/доступность коммуникации

Значения фактора:

- наличие коммуникаций/точек доступа по границам с возможностью подключения к ним;
- наличие точек доступа подключение коммуникаций в значительном удалении от участка или отсутствие вообще.

Под коммуникациями понимаются:

- газоснабжение/отопление,
- электроснабжение,

- водоснабжение,
- канализация.

Поправка для аналогов рассчитана согласно источнику: *Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.», стр. 158:*

Таблица 28

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроснабжение	17,6%	16,3%	17,0%	16,0%	16,8%	18,5%
Газоснабжение	16,1%	15,4%	17,4%	16,6%	17,4%	20,1%
Остальное (В,К,Т,Комм)	10,4%	11,3%	10,8%	12,0%	11,5%	11,3%

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объекта были приняты согласно таблице 28.

Транспортная доступность

Значения фактора:

- наличие подъездных путей круглогодично;
- отсутствие подъездных путей круглогодично.

Обоснование: транспортная доступность объектов-аналогов достаточная, имеются подъездные пути, введение корректировки не требуется.

Площадь земельного участка

Значения фактора:

- размер земельного участка.

Для учета ценообразующего фактора «площадь объекта» в расчете стоимости объекта используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов. При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в перерасчете на единицу площади стоимость. Значения поправки на площадь, определенные путем коллективных экспертных оценок, в Справочнике отсутствуют.

Для учета ценообразующего фактора «площадь объекта» в расчете стоимости объекта используется соответствующая корректировка к ценам предложения аналогов. При прочих равных условиях, большие по площади объекты имеют более низкую в перерасчете на единицу площади стоимость.

Корректировка на площадь, как правило, трудноопределима для земельных участков в условиях ограниченного числа предложений, как на рынке недвижимости Тульской области, так и других городов России.

По результатам анализа рынка оценщику не представилось возможным определить расчетным путем величину корректировки на общую площадь (размер участка), поэтому оценщик воспользовался статистическими и аналитическими данными. *Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию 2021 г)»*

Таблица 29

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,89	1,00	1,16	1,34	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,22
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объекта были приняты согласно таблице 29.

Разрешенное использование земельного участка

Значения фактора:

- вид разрешенного использования земельного участка;

Обоснование: согласно проведенного анализа рынка и консультаций со специалистами крупных риелторских фирм города Тулы (АН «Твинсервис», т. (4872)30-55-88, АН «Мегapolis», т. (4872)25-00-10, АН «Юлия – Недвижимость», т. (4872)38-48-77, АН «Ваш дом», т. (4872)36-04-04, АН «Департамент Недвижимости», т. (4872)30-43-66, Компания «Красные ворота», т. (4872) 31-13-67, АН «Эдвайзер», т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.», различия в разрешённом использовании для земельных участков, предназначенных для производственно-складской застройки не выявлено.

Объекты-аналоги №1-3 имеют сопоставимое разрешённое использование для коммерческих целей (промназначения) с объектом оценки, корректировка равна 0%.

Тип застройки (наличие улучшений земельного участка)

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Корректировка рассчитывается как стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в каждом конкурентном случае в зависимости от вида улучшений земельного участка.

Объект оценки оценивается как условно свободный земельный участок. Расчет корректировки производился оценщиком по данным исследования компании «СтатРиэлт», приведенного в источнике: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>:

Таблица 30

№	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	0,71	0,87	0,80

Корректировка на наличие улучшений принята оценщиком по данным таблицы 30.

Объекты-аналоги №1-3, не имеют улучшений, корректировка для данных аналогов равна 0%.

Согласование результатов, корректировки значений, единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода

Согласование результатов сравнительного подхода.

Расчет средней скорректированной стоимости 1 м² аналогичных объектов недвижимости производится как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок (K), а другая степень отклонения скорректированной от первоначального значения стоимости аналога (D).

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Источник информации: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Также данная формула приведена в обобщенных практических рекомендациях по определению весовых коэффициентов при оценке недвижимости в рамках сравнительного подхода Ассоциация Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и экспертов» А СРО «ЮСО».

Источник информации: <http://сро-юсо.рф/>

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной стоимости от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q_1 - q_1}{Q_1} \times \left(\frac{1}{n-1} \right) \times 100\%,$$

где D – удельный вес, %; Q_1 – суммарное отклонение; q_1 – отклонение по данному аналогу; n – количество аналогов.

Источник информации: электронный журнал вестник образовательного консорциума среднерусский университет №2/2013, стр. 38, http://www.universitys.ru/storage/2014/01/16/8321-informatcionnye_tehnologii_2.pdf.

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

V – коэффициент вариации.

Σ – среднее квадратичное отклонение. Для расчета среднеквадратического отклонения по выборочным данным в среде \square S E \square необходимо, выбрав в меню знак $f \square$ («Вставка функции»), вызвать «Мастер функций», выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СТАНДОТКЛОН.

\bar{x} – средняя величина. Для расчета выборочного среднего необходимо выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СРЗНАЧ. Далее ввести диапазон исходных выборочных данных.

Σ Источник информации: С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина «Математические методы оценки стоимости имущества». —М.: Маросейка, Книжная Линия, 2014, стр. 64.

Расчетное значение коэффициента вариации не превышает 33%, следовательно, гипотеза о нормальном распределении данных выборки - подтверждается. Совокупность по рассматриваемому признаку считается однородной.

ВЫВОДЫ: Исходя из вышеперечисленных факторов, и проделанных корректировок к ценам объектов – аналогов можно сделать вывод, что для оцениваемых земельных участков наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость составляет:

1 790 000 (Один миллион семьсот девяносто тысяч) рублей, рыночная стоимость 1 кв. м. права собственности земельного участка составляет: **944 руб.**, НДС не облагается согласно п.п.22 п.3 ст.146 НК РФ.

15.3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (объекта капитального строительства)

Таблица 31

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристика, показатель	Объекты сравнения			Оцениваемый объект
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Точная ссылка на источник информации	https://realty.ya.ru/offer/5206332838131508420/#location	https://onrealt.ru/tula/kypit-sklad/43846625	https://tula.cian.ru/sale/commercial/296290287/	
Цена предложения ОКС с земельным участком с НДС, руб.	5 200 000	8 900 000	15 000 000	
Цена 1 кв. м земельного участка, руб.	944			
Общая площадь земельного участка, кв.м	2 000	1 580	2 903	

Цена земельного участка, руб.		1 888 000	1 491 520	2 740 432	
Цена нежилого здания с НДС, руб.		3 312 000	7 408 480	12 259 568	
Цена нежилого здания с НДС, руб./кв. м		7 200	7 408	9 054	
Передаваемые имущественные права на ОКС		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		7 200	7 408	9 054	
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		7 200	7 408	9 054	
Условия финансирования		оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.
Корректировка		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		7200	7408	9054	
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		7200	7408	9054	
Рыночные условия (дата предложения / дата продажи)		27.12.2023	14.11.2023	22.12.2023	27.12.2023
Корректировка		0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		7200	7408	9054	
Снижение цены в процессе торгов		Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	
Корректировка		-20,0%	-20,0%	-20,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		5760	5 926	7 243	
Местоположение		Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Шахтерская	Тульская область, Тула, Центральный, ул. Володарского, 24	Тульская область, Тула, посёлок Косая Гора, ул. Шмидта, 16	Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136
Особенности местоположения		одинаково	одинаково	одинаково	Удовлетворительное
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		5760	5926	7243	
Назначение площадей		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складские
Общая площадь административных и производственно-складских площадей, кв.м, в том числе:		460,0	1000,0	1354,0	747,2
Площадь административный помещений		60,0	150,0	0,0	0,0
Доля административных помещений		13%	15%	0%	0%
Площадь производственно-складских помещений		400,0	850,0	1354,0	747,2
Доля производственно-складских помещений		87%	85%	100%	100%
Корректировка		-5,8%	-6,6%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		5426	5535	7243	
Общая площадь ОКС, м2		460,0	1 000,0	1 354,0	747,2
Корректировка		-11,4%	7,6%	16,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		4807	5956	8402	
Материал стен		капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Общая площадь капитальных и некапитальных помещений, кв.м, в том числе:		460	1000	1354	747,2
Капитальные площади, кв. м.		460,0	1 000,0	1 354,0	747,2
Доля капитальных площадей		100%	100%	100%	100%
Некапитальные площади, кв. м.		0,0	0	0	0,0
Доля некапитальных площадей		0%	0%	0%	0%
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		4807	5956	8402	
Этаж расположения	1 этаж	460,0	1000,0	677,0	747,2
	2 этаж и выше	0,0	0,0	677,0	0,0
	цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
	подвал	0,0	0,0	0,0	0,0

Корректировка	0,0%	0,0%	5,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	4807	5956	8822	
Наличие отопления	отопление отсутствует	отопление отсутствует	отопление имеется	отопление имеется
Общая площадь отапливаемых и неотапливаемых помещений, кв.м, в том числе:	460,0	1000,0	1354,0	747,2
Отапливаемые площади, кв, м	0,0	0,0	1354,0	0,0
Доля отапливаемых помещений	0%	0%	100%	0%
Неотапливаемые площади, кв. м.	460,0	1000,0	0,0	747,2
Доля неотапливаемых помещений	100%	100%	0%	100%
Корректировка	0,0%	0,0%	-10,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	4807	5956	7940	
Физическое состояние объекта	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	4807	5956	7940	
Состояние отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	4807	5956	7940	
Наличие оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	4807	5956	7940	
ВЫВОДЫ:				
Суммарная корректировка по модулю (без учета скидки на торг), %	17,2%	14,2%	31,0%	
Количество корректировок (без учета скидки на торг)	2	2	3	
Коэффициент соответствия объекту оценки	0,333	0,333	0,250	
Удельный вес аналога по количеству корректировок	0,360	0,360	0,270	
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок				6 018
Процент отклонения от первоначальной цены	33,2%	19,6%	12,3%	
Удельный вес по отклонению от первоначальной величины	0,245	0,349	0,406	
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены				6 480
Итоговая скорректированная стоимость (средняя арифметическая между средневзвешенной стоимостью по количеству корректировок и средневзвешенной стоимостью по отклонению от первоначальной цены), руб./кв.				6 249
Коэффициент вариации	-	-	-	25%
Рыночная стоимость объекта (ОКС), руб., с учетом НДС	-	-	-	4 669 253

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Обоснование величин корректировок.

Статус цены (снижение цены в процессе торгов).

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

Для объектов-аналогов использованы цены предложения, и у потенциальных покупателей имеется возможность снизить на них цену в процессе торга. Величина скидки на торг зависит от вида недвижимости и ситуации, которая складывается на рынке.

В качестве аналогов взяты цены предложения. Обычно в процессе переговоров покупателей и продавцов происходит незначительное уторговывание. Корректировка на уторговывание принята равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2021. Производственно-

складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Учитывая активность рынка, частоту сделок, количество ценовых предложений, Эксперт использовал значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов в размере (-20%).

Корректировка на передаваемые имущественные права (оцениваемые права).

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

У всех сравниваемых объектов, как и объекта оценки, при продаже предполагается передача права собственности. Поправка к ценам аналогов принята оценщиком равной 0%.

Корректировка на условия финансирования.

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

При продаже объектов аналогов, как правило, оплата производится единовременно (целиком). Поправка к ценам аналогов принята равной 0%.

Корректировка на условия продажи.

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Объекты аналоги выставляются на продажу на открытом рынке без каких-либо ограничений прав (рыночные условия). Объект оценки также имеет рыночные условия продажи. Корректировка для цен объектов – аналогов принята 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи).

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах www.arn.ru, www.irn.ru.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже в период близкий к дате оценки. За это время на рынке не выявлено какого-либо роста цен на аналогичную недвижимость. Поправка на время продажи принята равной 0%.

Местоположение.

Значения фактора:

- в зоне расположения.

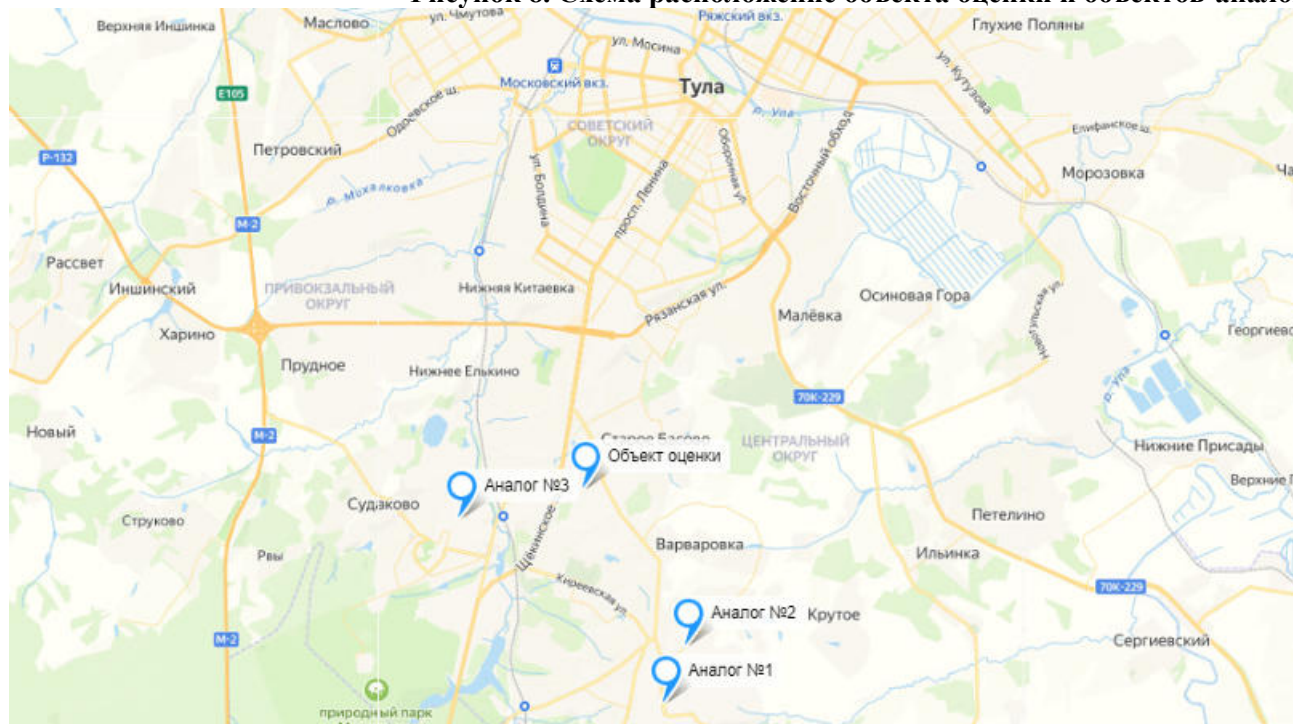
Обоснование: Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультациям со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 147-148:

Таблица 32

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,71	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,87

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Рисунок 8. Схема расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Объект оценки, как и объект-аналог №1-3 имеют сопоставимое местоположение (районы вокруг крупных промпредприятий), корректировка не применялась

Доступ к объекту.

Значения фактора:

- закрытая территория/свободный доступ

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "«винсервис»" т. (4872)30-55-88, АН "«егаполис»" т. (4872)25-00-10, АН "«лия —Недвижимость»" т. (4872)38-48-77, АН "«аш дом»" т. (4872)36-04-04, АН "«апартамент Недвижимости»" т. (4872)30-43-66, Компания "«расные ворота»" т. (4872) 31-13-67, АН "«двайзер»" т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 118:

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

Объект оценки, как и аналоги №1-3, имеют свободный доступ, корректировка не применялась.

Материал стен.

Значения фактора:

- сэндвич-панели, профлист;
- кирпич/бетон (капитальное) здание;
- деревянное.

Обоснование: разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "винсервис"» т. (4872)30-55-88, АН "мегаполис"» т. (4872)25-00-10, АН "«лия —Недвижимость"» т. (4872)38-48-77, АН "«аш дом"» т. (4872)36-04-04, АН "«апартамент Недвижимости"» т. (4872)30-43-66, Компания "«расные ворота"» т. (4872) 31-13-67, АН "«двайзер"» т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3265-na-konstruktivnyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>:

Таблица 34

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	1,01	1,03	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,06	1,10	1,08
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,69	1,07	0,86
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,15	0,27	0,20

Корректировка применялась по данным таблицы 34.

Этаж.

Средние цены/арендные ставки на помещения на 1-х этажах выше, чем на аналогичные объекты в цоколе, подвале или верхних этажах. Расчет корректировок производился следующим образом:

- определялась доля площади этажа в общей площади зданий для Объекта оценки и объектов-аналогов,
- определялся корректировочный коэффициент для каждого этажа здания по данным аналитического источника Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости —2021. Корректирующие коэффициенты и Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.
- определялся корректировочный коэффициент для Объекта оценки и объектов-аналогов путем умножения доли площади этажа в общей площади зданий на корректировочный коэффициент для каждого этажа здания;
- итоговое значение корректировки определяется путем отношения корректировочного коэффициента для Объекта оценки к корректировочному коэффициенту для каждого объекта-аналога -1.

Назначение помещений.

Значения фактора:

- вариант использования.

Обоснование: стоимость нежилых помещений зависит от возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т. п.).

Таблица 35

Объект оценки: нежилое помещение в здании, расположенном в центре города, площадью 100 кв. м, с отделкой, без мебели и оборудования	400000	300000	350000	350000
Помещение в здании, расположенном в центре города, площадью 100 кв. м, с отделкой, без мебели и оборудования	300000	200000	250000	250000
Помещение в здании, расположенном в центре города, площадью 100 кв. м, с отделкой, без мебели и оборудования	300000	200000	250000	250000
Помещение в здании, расположенном в центре города, площадью 100 кв. м, с отделкой, без мебели и оборудования	300000	200000	250000	250000
Помещение в здании, расположенном в центре города, площадью 100 кв. м, с отделкой, без мебели и оборудования	300000	200000	250000	250000
Помещение в здании, расположенном в центре города, площадью 100 кв. м, с отделкой, без мебели и оборудования	300000	200000	250000	250000
Помещение в здании, расположенном в центре города, площадью 100 кв. м, с отделкой, без мебели и оборудования	300000	200000	250000	250000

Значение корректировки при определении рыночной стоимости были приняты на уровне таблицы 35.

Общая площадь помещений.

Значения фактора:

- размер объекта недвижимости.

Обоснование: анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время нами учитывалась оптимальная площадь для аналогичных помещений.

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>:

Таблица 36

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,590

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов было рассчитано на основании таблицы 36.

Физическое состояние.

Значения фактора:

- физическое состояние здания.

Обоснование: поправки на физическое состояние здания влияют на цену очевидным образом. Для расчета поправки, возможно, использовать метод укрупненных показателей, то есть стоимость улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций), метод парных продаж, метод статистической обработки данных.

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 228:

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов было рассчитано на основании таблицы 37.

Состояние отделки.

Значения фактора:

- состояние отделки.

Обоснование: поправки на физическое состояние здания влияют на цену очевидным образом. Для расчета поправки, возможно, использовать метод укрупненных показателей, то есть стоимость улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций), метод парных продаж, метод статистической обработки данных.

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 256:

Таблица 38

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов было рассчитано на основании таблицы 38.

Инженерная инфраструктура/доступность, коммуникации.

Значения фактора:

- наличие коммуникаций/точек доступа по границам с возможностью подключения к ним;
- наличие точек доступа подключение коммуникаций в значительном удалении от участка

или отсутствие вообще.

Под коммуникациями понимаются:

- газоснабжение/отопление,
- электроснабжение,
- водоснабжение,
- канализация.

Наличие инженерных коммуникаций (в том числе электричества, газоснабжения, водоснабжения, канализации), подведенных к земельному участку, имеет существенное влияние на его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам. Расчет корректировки проведен на основе данных издания *Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 2», - Н. Новгород, 2020.*

Объекты-аналоги №1,2 не отапливаются, корректировка не применялась.

У объекта-аналога №3 имеется отопление, корректировка составила (-10%).

Транспортная доступность.

Значения фактора:

- наличие подъездных путей круглогодично;
- отсутствие подъездных путей круглогодично.

Обоснование: согласно проведенного анализа рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "«винсервис»" т. (4872)30-55-88, АН "«мегаполис»" т. (4872)25-00-10, АН "«слия — Недвижимость»" т. (4872)38-48-77, АН "«аш дом»" т. (4872)36-04-04, АН "«апартамент Недвижимости»" т. (4872)30-43-66, Компания "«расные ворота»" т. (4872) 31-13-67, АН "«двайзер»" т.(4872)30-40-35 и др.). Стоимость нежилых помещений зависит от наличия транспортной доступности. В качестве объектов-аналогов используются только объекты, имеющие аналогичную транспортную доступность, что и объект оценки, в данном случае корректировка не требуется.

Тип здания.

Все аналоги №1-3, как и объект оценки – отдельно стоящие здания, корректировка не производилась.

Корректировка на оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие.

Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. Источник информации <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3272-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2023-goda>.

Таблица 39

Итого расчет статистик на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,35	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,32	3,99	2,53
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,87	4,29	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,08	1,13	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,27	1,38	1,32
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,35	1,46	1,40
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,19	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,07	1,18	1,12
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,18	1,28	1,23

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов было рассчитано на уровне верхней границы, согласно таблице 39.

Согласование результатов корректировки значений, единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода

Согласование результатов сравнительного подхода.

Расчет средней скорректированной стоимости 1 м2 аналогичных объектов недвижимости производится как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок (K), а другая степень отклонения скорректированной от первоначального значения стоимости аналога (D).

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производится расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Источник информации: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Также данная формула приведена в обобщенных практических рекомендациях по определению весовых коэффициентов при оценке недвижимости в рамках сравнительного подхода Ассоциация Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и экспертов» А СРО «ЮСО».

Источник информации: <http://сро-юсо.рф/>

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной стоимости от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q_1 - q_1}{Q_1} \times \left(\frac{1}{n-1} \right) \times 100\%,$$

где D – удельный вес, %; Q_1 – суммарное отклонение; q_1 – отклонение по данному аналогу; n – количество аналогов.

Источник информации: электронный журнал вестник образовательного консорциума среднерусский университет №2/2013, стр. 38, http://www.universitys.ru/storage/2014/01/16/8321-informatcionnye_tehnologii_2.pdf.

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

V — коэффициент вариации.

σ — среднее квадратичное отклонение. Для расчета среднеквадратического отклонения по выборочным данным в среде $\square S E \square \square$ необходимо, выбрав в меню знак $f \square$ («Вставка функции»), вызвать «Мастер функций», выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СТАНДОТКЛОН.

\bar{X} — средняя величина. Для расчета выборочного среднего необходимо выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СРЗНАЧ. Далее ввести диапазон исходных выборочных данных.

Источник информации: С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина «Математические методы оценки стоимости имущества». — М.: Маросейка, Книжная Линия, 2014, стр. 64.

Расчетное значение коэффициента вариации не превышает 33%, следовательно, гипотеза о нормальном распределении данных выборки – подтверждается. Совокупность по рассматриваемому признаку считается однородной.

ВЫВОДЫ: Исходя из вышеперечисленных факторов, и проделанных корректировок к ценам объектов – аналогов можно сделать вывод, что наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость составляет: 6 459 253 (Шесть миллионов четыреста пятьдесят девять тысяч двести пятьдесят три) рубля.

15.4. Доходный подход

15.4.1 Принципы оценки доходного подхода

Федеральные стандарты оценки определяют доходный подход как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Под ожидаемыми доходами здесь понимаются периодические арендные платежи, экономия на налогах, прирост стоимости оцениваемого объекта, выручка и т. п.

Вес методы доходного подхода основаны на преобразовании денежных потоков, которые имущество генерирует или может генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник потока доходов может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива.

Здесь и далее под потоком доходов будем понимать последовательность распределенных во времени денежных поступлений за определенный промежуток времени (месяц, квартал, год).

Под потоком расходов будем понимать последовательность распределенных во времени денежных платежей за выбранный промежуток времени.

Под денежным потоком будем понимать числовой ряд, состоящий из последовательности распределенных во времени значений, рассчитанных как разница между поступлениями денежных средств и платежами за соответствующий промежуток времени или доходов и расходов за промежуток времени.

С помощью доходного подхода возможна и целесообразна оценка инвестиционного имущества, которое используется или может использоваться в интересах извлечения доходов (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.п.). К этому имуществу относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях — от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения. Основным критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости — способность генерировать доход.

Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например доход от продажи квартир в многоквартирном доме, офисов в бизнес центре или доход от бизнеса.

Основные принципы оценки доходной недвижимости — принцип ожидания, принцип спроса и предложения, принцип изменения.

Принцип ожидания является основным (методообразующим) принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью будущих денежных потоков (расходов и доходов), включая доход от продажи объекта в конце холдингового периода.

В соответствии с этим принципом все методы, методики и процедуры доходного подхода основаны на прогнозировании будущих денежных потоков и оценке их текущей стоимости. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом в процессе оценки рыночной стоимости анализ расходов и доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

Большую роль в доходном подходе к оценке стоимости играет принцип спроса и предложения и принцип изменения. В зависимости от соотношения спроса и предложения оценщик должен спрогнозировать динамику изменения будущих денежных потоков. Если спрос больше предложения, то динамика потока доходов должна быть положительной, и наоборот, если предложение инвестиционного имущества превышает спрос на него, оценщик должен будет предусмотреть падение потока доходов в течение прогнозного периода.

Доходный подход является единственным подходом, который с содержательной точки зрения наиболее правильно позволяет оценить разные имущественные права на инвестиционное имущество — право собственности, право арендодателя, право арендатора, право ограниченного использования имущества (сервитуты).

Основная задача разных методов доходного подхода — моделирование действий потенциального инвестора при принятии решения о сделке. Чем ближе модель оценки к реальному поведению инвестора, тем более надежной и достоверной будет оценка стоимости имущества.

15.4.2 Классификация методов доходного подхода, обоснование выбора методов

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом дисконтирования денежных потоков;
- методом капитализации по расчетным моделям.

При прямой капитализации доходов осуществляются анализ и оценка чистого операционного дохода объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации стабильного потока доходов, его использование, как правило, соответствует наилучшему использованию, а для преобразования дохода в стоимость ожидаемый годовой чистый операционный доход делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор годового дохода.

В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал выполняется прогноз потока чистых операционных доходов в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от продажи объекта (реверсию) в конце прогнозного периода, оценка ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и способами их преобразования в текущую стоимость. В методе прямой капитализации для оценки рыночной стоимости недвижимости ожидаемый чистый доход первого года делится на ставку капитализации, полученную методом рыночной выжимки на основе анализа данных о ставках капитализации доходов объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (аналогов).

При этом нет необходимости специально оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке ставки капитализации — учитывать отдельно ее составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных (отношениях доходов и стоимостей аналогичных объектов). Важно что, как было отмечено выше, метод прямой капитализации доходов применим только для оценки рыночной стоимости действующих объектов недвижимости, использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, или объектов, снос или реконструкция которых невозможна.

При оценке же объектов методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал может быть учтена любая тенденция изменения потока доходов во времени и проанализированы отдельно все составляющие ставки капитализации.

В целом, эти методы можно определить следующим образом.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости действующего объекта недвижимости, текущее использование которого соответствует его наиболее эффективному использованию, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода, который генерирует объект, в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует или сможет генерировать при его наиболее эффективном использовании в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем приведения их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: развернутый (динамический) и свернутый (статический) способы капитализации.

Развернутый способ капитализации доходов или метод капитализации по периодам предполагает представление потока доходов, расходов и факторов дисконтирования в явном виде для каждого года прогноза. Развернутый способ капитализации доходов часто называют методом дисконтирования денежных потоков или от английского — DCF method или DCF анализ.

Свернутый способ оценки методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал предназначен для оценки действующих объектов недвижимости, генерирующих регулярно изменяющиеся потоки доходов, и заключается в использовании для оценки конечного алгебраического выражения, являющегося функцией дохода первого года, ожидаемой тенденции его изменения в будущем и ставки капитализации, построенной на базе нормы отдачи на капитал и нормы его возврата. В англо-американском варианте свернутый способ капитализации по норме отдачи на капитал называют капитализацией по расчетным моделям оценки стоимости потоков доходов (или сокращенно — модели оценки стоимости доходов (income models)) и капитализацией по расчетным моделям оценки стоимости недвижимости (или сокращенно — модели оценки стоимости недвижимости (property models)).

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет учесть любую динамику изменения доходов, расходов и стоимости, а капитализация по расчетным моделям используется для оценки стоимости потоков доходов и стоимости имущества, тенденция изменения которых известна и поддается математической формализации. При этом метод капитализации по расчетным моделям, как и метод прямой капитализации, можно использовать, если текущее использование объекта недвижимости соответствует его наиболее эффективному использованию.

Таким образом, можно дать следующие определения методов дисконтированных денежных доходов и капитализации по расчетным моделям.

Метод дисконтирования денежных потоков — метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая доход от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации доходов по расчетным моделям — метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости доходов или собственности наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием моделей стоимости дохода или моделей стоимости имущества, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В зависимости от структуры оцениваемого актива с физической и финансовой точек зрения метод капитализации доходов может иметь целый ряд разновидностей. Так, в зависимости от источников финансирования, методы капитализации доходов можно подразделить на метод капитализации доходов собственного капитала, метод капитализации доходов заемного капитала и метод капитализации доходов смешанного капитала.

Методы капитализации доходов собственного и заемного капиталов могут быть реализованы в виде техник остатка в варианте прямой капитализации и в варианте метода дисконтирования денежных потоков.

Оценщик считает метод дисконтирования денежных потоков применять не целесообразно, т.к. данный метод используется 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.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, значительных темпов роста потенциального валового дохода в ближайшее время не предполагается, то для расчета конкретного объекта недвижимости Оценщик использовал метод прямой капитализации.

15.4.3 Метод капитализации доходов

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Однако, на наш взгляд данное определение дает понимание математической сущности данного показателя. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}},$$

где: С – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Этап 1. Первым шагом данного анализа является **определение потенциального валового дохода.**

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

Где S — полезная (арендопригодная) площадь, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

С этой целью был проанализирован рынок аренды аналогичных объектов и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м в год, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть их отличия от объекта оценки. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках аренды аналогичных объектов, т.к. информация об условиях аренды и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер.

Вывод: исходя из результатов анализа рынка, оценщик пришел к выводу, что наиболее подходящие для оценки объекта оценки подходят аналоги №1-3 таблицы 13 анализа рынка (раздел 10 Отчета), Подбор аналогов произведен по принципу максимальной схожести с оцениваемым по основным ценообразующим факторам и показателям. Выбор сопоставимых объектов недвижимости при применении сравнительного подхода соответствует результатам АНЭИ.

Поэтому расчет арендной ставки объектов осуществлялся оценщиком методом количественных корректировок сравнительного подхода и основывался на ценах предложения с учетом корректировок. В качестве сравнительной единицы принимается ставка аренды за 1 кв. м в год.

Расчет величины рыночной арендной ставки приведен в таблице ниже.

Таблица 40

Расчет рыночной арендной ставки сравнительным подходом

Характеристика, показатель	Объекты сравнения			Оцениваемый объект
	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Точная ссылка на источник информации	https://tula.cian.ru/rent/commercial/258599457/	https://tula.cian.ru/rent/commercial/287773560/	https://tula.cian.ru/rent/commercial/287772180/	
Арендная ставка в год (без учета к/у и ЭР), руб./кв. м, с учетом НДС	2 160	2 160	2 160	
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	2 160	2 160	2 160	
Условия финансирования	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.	оплата единовр.
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	2160	2160	2160	
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	2160	2160	2160	
Рыночные условия (дата предложения / дата продажи)	01.12.2023	01.12.2023	01.12.2023	27.12.2023
Корректировка	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	2160	2160	2160	
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	
Корректировка	-9,0%	-9,0%	-9,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	1966	1966	1966	
Местоположение	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Автомобилистов, 24с1	Тульская область, Тула, Привокзальный, мкр. Мясово, проезд Иншинский, 6	Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Южный, Скуратовский поселок, ул. Шахтерская	Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 13б
Особенности местоположения	одинаково	одинаково	одинаково	Удовлетворительное
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	1966	1966	1966	
Назначение площадей	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складские
Общая площадь административных и производственно-складских площадей, кв.м, в том числе:	300,0	400,0	1000,0	747,2
Площадь административный помещений	0	0	0	0
Доля административных помещений	0%	0%	0%	0%
Площадь производственно-складских помещений	300,0	400,0	1000,0	747,2
Доля производственно-складских помещений	100%	100%	100%	100%
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	1966	1966	1966	
Арендопригодная площадь, м2	300,0	400,0	1 000,0	747,2
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС	1966	1966	1966	
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальное
Общая площадь капитальных и некапитальных помещений, кв.м, в том числе:	2000,0	1240,5	1075,0	747,2
Капитальные площади, кв. м.	2 000,0	1 240,5	1 075,0	747,2

Доля капитальных площадей		100%	100%	100%	100%
Некапитальные площади, кв. м.		0	0	0	0
Доля некапитальных площадей		0%	0%	0%	0%
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		1966	1966	1966	
Этаж расположения	1 этаж	150,0	400,0	1000,0	747,2
	2 этаж и выше	150,0	0,0	0,0	0,0
	цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
	подвал	0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка		5,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		2064	1966	1966	
Наличие отопления		отопление отсутствует	отопление отсутствует	отопление отсутствует	отопление имеется
Общая площадь отапливаемых и неотапливаемых помещений, кв.м, в том числе:		300,0	400,0	1000,0	747,2
Отапливаемые площади, кв. м		0,0	0,0	0,0	0,0
Доля отапливаемых помещений		0%	0%	0%	0%
Неотапливаемые площади, кв. м.		300	400	1000	747,2
Доля неотапливаемых помещений		100%	100%	100%	100%
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		2064	1966	1966	
Физическое состояние объекта		Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		2064	1966	1966	
Состояние отделки		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		2064	1966	1966	
Наличие оборудования		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, с учетом НДС		2064	1966	1966	
ВЫВОДЫ:					
Суммарная корректировка по модулю (без учета скидки на торг), %		5,0%	0,0%	0,0%	
Количество корректировок (без учета скидки на торг)		1	0	0	
Коэффициент соответствия объекту оценки		0,500	1,000	1,000	
Удельный вес аналога по количеству корректировок		0,200	0,400	0,400	
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок					1 986
Процент отклонения от первоначальной цены		4,4%	9,0%	9,0%	
Удельный вес по отклонению от первоначальной величины		0,402	0,299	0,299	
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены					2 005
Итоговая скорректированная стоимость (средняя арифметическая между средневзвешенной стоимостью по количеству корректировок и средневзвешенной стоимостью по отклонению от первоначальной цены), руб./кв.					1 996
Коэффициент вариации		-	-	-	3%
Рыночная стоимость арендной ставки в год (без учета к/у и ЭР), руб./кв. м, с учетом НДС		-	-	-	1 996

Источник информации: расчеты Оценщика

Примечание: все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки и аналогов.

Обоснование величин корректировок.

Статус цены (снижение цены в процессе торгов).

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их

можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

Для объектов-аналогов использованы цены предложения, и у потенциальных покупателей имеется возможность снизить на них цену в процессе торга. Величина скидки на торг зависит от вида недвижимости и ситуации, которая складывается на рынке.

В качестве аналогов взяты цены предложения. Обычно в процессе переговоров покупателей и продавцов происходит незначительное уторговывание. Корректировка на уторговывание принята равной по данным: АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>.

Таблица 41

Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Учитывая активность рынка, частоту сделок, количество ценовых предложений и общее социально-экономическое положение в стране оценщик использовал значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов на уровне среднего значения (-9%), согласно таблице 41.

Корректировка на передаваемые имущественные права (оцениваемые права).

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

У всех сравниваемых объектов, как и объекта оценки, при продаже предполагается передача права собственности. Поправка к ценам аналогов принята оценщиком равной 0%.

Корректировка на условия финансирования.

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

При продаже объектов аналогов, как правило, оплата производится единовременно (целиком). Поправка к ценам аналогов принята равной 0%.

Корректировка на условия продажи.

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Объекты аналоги выставляются на продажу на открытом рынке без каких-либо ограничений прав (рыночные условия). Объект оценки также имеет рыночные условия продажи. Корректировка для цен объектов – аналогов принята 0%.

Корректировка на условия рынка (время продажи).

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Данный параметр может быть учтен по индексам, публикуемым на аналитических сайтах www.arn.ru, www.irn.ru.

Объекты-аналоги предлагаются к продаже в период близкий к дате оценки. За это время на рынке не выявлено какого-либо роста цен на аналогичную недвижимость. Поправка на время продажи принята равной 0%.

Местоположение в пределах города.

Значения фактора:

- в зоне расположения.

Обоснование: учитывают ближайшее окружение, специфику локального расположения объекта, по сравнению с объектами аналогами. Это связано с тем, что объект может иметь удачное районное или окружное расположение и напротив плохое локальное расположение, что очевидным образом влияет на инвестиционную привлекательность объекта, а, следовательно, и на его рыночную стоимость. Более

приближенные к остановке общественного транспорта объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения (близость к памятникам архитектуры, к церковным сооружениям, окруженные природным ландшафтом; магазины, расположенные в первой линии домов, офисы в районе административно-деловой застройки) имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов.

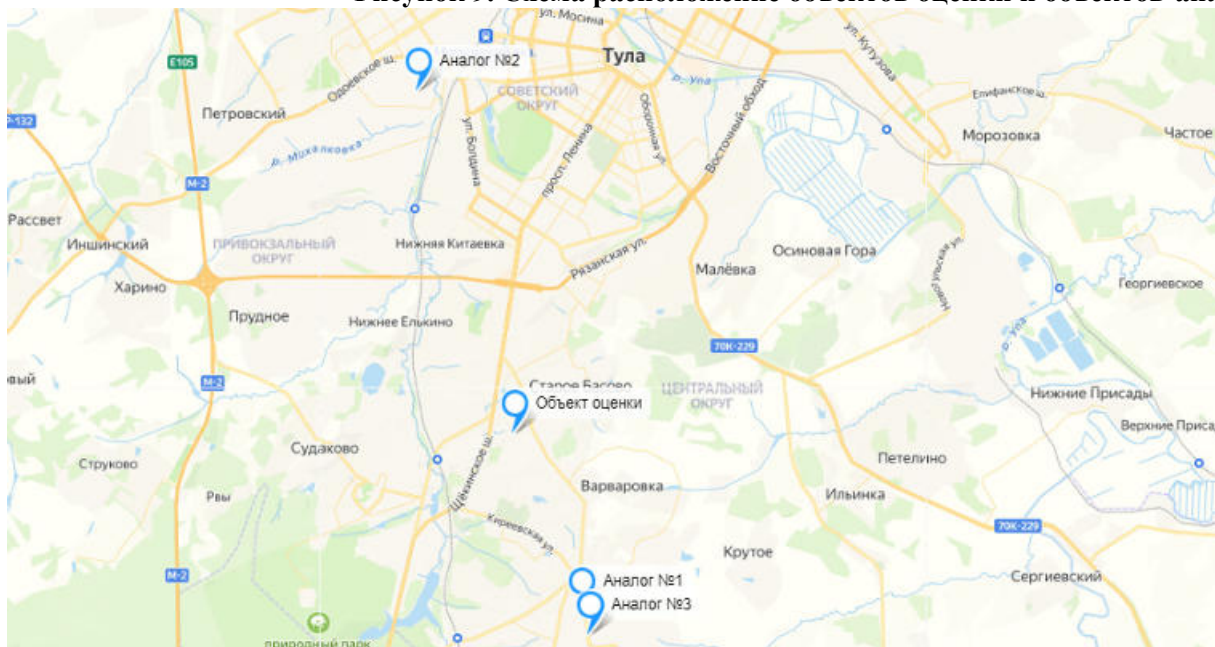
Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др., а также результатов исследования, приведенного в «Справочнике оценщика недвижимости» - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 147-148:

Таблица 42

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,71
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Рисунок 9. Схема расположение объектов оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor>

Объект оценки, как и аналоги №1-3, имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применялась.

Доступ к объекту.

Значения фактора:

- закрытая территория/свободный доступ

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис" т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис" т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость" т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом" т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости" т.

(4872)30-43-66, Компания "Красные ворота"» т. (4872) 31-13-67, АН "«двойзер»» т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2021. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», стр. 118:

Таблица 43

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,74	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,75	0,88

Объект оценки, как и аналоги №1-3, имеют свободный доступ, корректировка не применялась.

Общая площадь помещений.

Учитывает возможные скидки при продаже/аренде одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток или избыток площадей для предполагаемого использования) предъявляемым к помещениям требованиям (недостаток площадей объекта или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 м2 общей площади объекта; так же закономерным является рост стоимости 1 м2 при уменьшении общей площади объекта.) Расчет проводился на основе формулы зависимости удельной цены от площади объекта, согласно справочнику: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости —2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия. (обновлено февраль 2022 г.), стр. 282.

Так как объект оценки может предлагаться в аренду блоками (частями), корректировка на площадь не производилась.

Материал стен.

Значения фактора:

- сэндвич-панели, профлист;
- кирпич/бетон (капитальное) здание;
- деревянное.

Обоснование: разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "«винсервис»» т. (4872)30-55-88, АН "«еганполис»» т. (4872)25-00-10, АН "«лия —Недвижимость»» т. (4872)38-48-77, АН "«аш дом»» т. (4872)36-04-04, АН "«апартамент Недвижимости»» т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота"» т. (4872) 31-13-67, АН "«двойзер»» т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3265-na-konstruktivnyuyu-sistemu-konstruktivnye-otlichiya-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>:

Таблица 44

на Конструктивную систему - конструктивные отличия зданий и помещений - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.10.2023 г.)

- коэффициенты, выражающие отношения удельных рыночных цен коммерческих зданий и помещений в зависимости от конструктивной системы.

К расчету приняты цены объектов при аналогичных характеристиках: местоположения, назначения, класса качества здания, общей площади, наличия коммуникаций.

Итоги расчетов Statpanel на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия - сборные железобетонные или на стальных балках; стены - кирпичные или из легких блоков			1,00
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены - сборные железобетонные	1,01	1,03	1,02
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные блочнорамные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости; стены - легобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,06	1,10	1,08
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас - стальной профиль, стены и крыша - сэндвич-панели	0,69	1,07	0,86
5	Временные здания. Стены и покрытия - разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,15	0,27	0,20

Корректировка применялась по данным таблицы 44.

Этаж.

Средние цены/арендные ставки на помещения на 1-х этажах выше, чем на аналогичные объекты в цоколе, подвале или верхних этажах. Расчет корректировок производился следующим образом:

- определялась доля площади этажа в общей площади зданий для Объекта оценки и объектов-аналогов,
- определялся корректировочный коэффициент для каждого этажа здания по данным аналитического источника Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости —2021. Корректирующие коэффициенты и Скидки для сравнительного подхода», - Н. Новгород, 2021.
- определялся корректировочный коэффициент для Объекта оценки и объектов-аналогов путем умножения доли площади этажа в общей площади зданий на корректировочный коэффициент для каждого этажа здания;
- итоговое значение корректировки определяется путем отношения корректировочного коэффициента для Объекта оценки к корректировочному коэффициенту для каждого объекта-аналога -1.

Состав площадей.

Объектами оценки довольно часто являются multifunctional объекты, преобладание площадей того или иного назначения в составе общей площади объекта имеет большое влияние на стоимость. Так, например, наличие большого торгового зала. Либо большого количества производственно-складских площадей по разному окажет влияние на стоимость. Корректировка на состав площадей определялась по данным аналитического источника «Справочник оценщика недвижимости —2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Полная версия. (обновлено февраль 2022 г.)

Назначение помещений.

Значения фактора:

- вариант использования.

Обоснование: стоимость нежилых помещений зависит от возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т. п.). В качестве объектов-аналогов используются только объекты, имеющие аналогичное назначение помещений, что и объект оценки, в данном случае корректировка не требуется.

Таблица 45

Вид назначения помещений	Фактор	Значение	Значение	Значение
Производственно-складские помещения	Ф	Г	Д	Е
Офисно-торговые помещения	Ф	Г	Д	Е
Жилые помещения	Ф	Г	Д	Е
Другие помещения	Ф	Г	Д	Е
Итого	Ф	Г	Д	Е

Корректировка применялась согласно данным таблицы 45.

Состояние отделки.

Значения фактора:

- состояние отделки.

Обоснование: поправки на физическое состояние здания влияют на цену очевидным образом. Для расчета поправки, возможно, использовать метод укрупненных показателей, то есть стоимость улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций), метод парных продаж, метод статистической обработки данных.

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 256:

Таблица 46

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов было рассчитано на основании таблицы 46.

Физическое состояние.

Значения фактора:

- физическое состояние здания.

Обоснование: поправки на физическое состояние здания влияют на цену очевидным образом. Для расчета поправки, возможно, использовать метод укрупненных показателей, то есть стоимость улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций), метод парных продаж, метод статистической обработки данных.

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г., стр. 228:

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов было рассчитано на основании таблицы 47.

Наличие отопления.

Значения фактора:

- обеспечение помещений отоплением

Разница подтверждается согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риэлтерских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, приведенных в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Объекты-аналоги №1-3 не отапливаются, корректировка не применялась..

Корректировка на оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие.

Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом. Источник информации <https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3272-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2023-goda>

на Оборудование, мебель и технику – наличие / отсутствие – корректировки – поправки на 01.10.2023 года

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,08
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,03	1,12	1,06
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,20	1,35	1,27
4	Котельные с котельным оборудованием	1,32	3,99	2,53
5	Генераторные с генераторным оборудованием	0,87	4,29	2,43
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,08	1,17	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,13	1,10
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,07	1,04
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,09	1,05
11	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,27	1,36	1,32
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,35	1,46	1,40
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет	1,14	1,19	1,16
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,07	1,18	1,12
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет	1,18	1,26	1,23

Примечания:

Значения корректировки при определении рыночной стоимости объектов было рассчитано на основании таблицы 48.

Тип здания.

Так как объект оценки может предлагаться в аренду блоками (частями), корректировка на тип здания не производилась.

Согласование результатов корректировки, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода

Согласование результатов сравнительного подхода.

Расчет средней скорректированной стоимости 1 м² аналогичных объектов недвижимости производится как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество корректировок (K), а другая степень отклонения скорректированной от первоначального значения стоимости аналога (D).

Расчет цены, взвешенной по количеству корректировок.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Источник информации: <https://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Также данная формула приведена в обобщенных практических рекомендациях по определению весовых коэффициентов при оценке недвижимости в рамках сравнительного подхода Ассоциация Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и экспертов» А СРО «ЮСО».

Источник информации: <http://сро-юсо.рф/>

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной стоимости от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q_1 - q_1}{Q_1} \times \left(\frac{1}{n-1} \right) \times 100\%,$$

где D – удельный вес, %; Q₁ – суммарное отклонение; q₁ – отклонение по данному аналогу; n – количество аналогов.

Источник информации: электронный журнал вестник образовательного консорциума среднерусский университет №2/2013, стр. 38, http://www.universitys.ru/storage/2014/01/16/8321-informatcionnye_tehnologii_2.pdf.

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

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

V — коэффициент вариации.

σ — среднее квадратичное отклонение. Для расчета среднеквадратического отклонения по выборочным данным в среде MS Excel необходимо, выбрав в меню знак f(x) («Вставка функции»), вызвать «Мастер функций», выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СТАНДОТКЛОН.

\bar{X} - средняя величина. Для расчета выборочного среднего необходимо выбрать категорию функций «Статистические», а в меню функций — СРЗНАЧ. Далее ввести диапазон исходных выборочных данных.

Источник информации: С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина «Математические методы оценки стоимости имущества». — М.: Маросейка, Книжная Линия, 2014, стр. 64.

Расчетное значение коэффициента вариации не превышает 33%, следовательно, гипотеза о нормальном распределении данных выборки – подтверждается. Совокупность по рассматриваемому признаку считается однородной.

ВЫВОДЫ: Исходя из вышеперечисленных факторов, и проделанных корректировок к ценам объектов – аналогов можно сделать вывод, что для оцениваемого объекта наиболее вероятная расчетная средневзвешенная арендная ставка, руб. за кв. м общей площади в год с НДС составляет: 1 996 (Одна тысяча девятьсот девяносто шесть) рублей.

Расчет потенциального валового дохода (ПВД) приведен в таблице ниже:

Таблица 49

Название	Значение
Арендопригодная площадь, кв. м.	747,2
Арендная ставка, руб. /кв.м. общей площади в год (вкл. ОР)	1 996
Потенциальный валовой доход, руб. (вкл. ОР)	1 491 411

Этап 2. Рассчитывается действительный (эффективный) валовой доход (ДВД), т. е. с учетом уровня загрузки объекта и недополучения платежей:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{П} + \text{ДД},$$

где: П — потери валового дохода, вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей, потерями из-за стихийных бедствий и т. п.;

ДД — доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации. Например, доход от платной автомобильной парковки при торговом центре или плата за частный сервитут для владельца сельскохозяйственного земельного участка.

Действительный валовой доход — это сумма, остающаяся после того, как из потенциального валового дохода вычтены потери из-за недоиспользования, внесена поправка на плохие (невозвращаемые) долги и добавлены любые обоснованные прочие доходы.

Диапазон значений недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости представлен по данным справочника оценщика недвижимости — 2018, под редакцией Лейфера Л.А. справочника оценщика недвижимости — 2018, под редакцией Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 52 представлен в таблице ниже:

В рамках данного отчета **недозагрузка** принята **17,8%** из расширенного интервала, согласно проведенному анализу рынка и консультаций со специалистами крупных риелторских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872) 31-13-67, АН "Эдвайзер", т.(4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, результаты которого приведены в источнике: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020». Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр. 44:

Таблица 50

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,6%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

Этап 3. Определяется чистый операционный доход путем вычитания из ДВД операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где: ОР — операционные расходы.

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы (ОР) — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки объекта и резерв на замещение.

$$\text{ОР} = \text{Упос.} + \text{Упер.} + \text{Рзам.},$$

Где:

Упос. — условно постоянные Операционные расходы;

Упер. — условно переменные Операционные расходы;

Рзам. — резерв на замещение.

Постоянные расходы — это расходы, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — налоги на недвижимость, арендные платежи за земельный участок, страховые взносы, затраты на управляющую компанию. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы – напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Резерв на замещение – к ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). То есть денежные средства, откладываемые на проведение текущего и капитального ремонта в будущем.

В данном случае при расчете резерва на замещение было выявлено, что представители собственников объектов недвижимости не имеют резерва и перекладывают все текущие расходы по улучшениям на будущих арендаторов. Таким образом, оценщик счел целесообразным не учитывать расходы резерва на замещение в расчетах операционных расходов.

Далее принимаем операционные расходы – **17,2%** - согласно проведенного анализа рынка и консультаций со специалистами крупных риелторских фирм города Тулы (АН "Твинсервис", т. (4872)30-55-88, АН "Мегаполис", т. (4872)25-00-10, АН "Юлия - Недвижимость", т. (4872)38-48-77, АН "Ваш дом", т. (4872)36-04-04, АН "Департамент Недвижимости", т. (4872)30-43-66, Компания "Красные ворота", т. (4872)31-13-67, АН "Эдвайзер", т. (4872)30-40-35 и др.), а также результатов исследования, результаты которого приведены в источнике: *Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021), под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород,», стр. 104.*

Таблица 51

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

Потери от неуплаты арендных платежей.

Потери от неуплаты арендных платежей могут возникнуть в случае, если арендатор задерживает часть арендной платы при проведении расчетов по аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину неуплаты арендных платежей. Однако большая часть договоров аренды предусматривает предоплату за аренду объекта недвижимости и залоговые платежи. Поэтому в данной работе коэффициент потерь от неуплаты арендных платежей принят в размере 0% от потенциального валового дохода.

Коэффициент капитализации.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Расчет коэффициента капитализации проводился двумя основными методами: методом кумулятивного построения и методом рыночной экстракции. Для последующих расчетов принималось взвешенное значение коэффициента капитализации, рассчитанного обоими методами.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- методом кумулятивного построения;
- методом рыночной экстракции;
- методом связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране, применения метода рыночной экстракции не представляется возможным по причине отсутствия достаточного количества доступных данных по сопоставимым финансовым вложениям (инвестиционным проектам).

Поэтому наиболее распространенным методом расчета ставки капитализации при оценке недвижимости является метод кумулятивного построения, заключающийся в увеличении безрисковой ставки на величину всех присущих оцениваемому объекту рисков.

Вывод: расчет коэффициента капитализации проводился оценщиком методом кумулятивного построения.

Расчет коэффициента капитализации.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Ставки капитализации для производственных объектов находится в диапазоне **14 – 24%**.

Таблица 52

Итоги расчетов Statirelt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,11
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,15
Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,24

Учитывая физические характеристики оцениваемого объекта, состояние помещений, арендуемую площадь, ставка капитализации для дальнейших расчетов принимается в размере **19%** согласно проведенного анализа рынка и консультаций со специалистами крупных риелторских фирм города Тулы (АН "«винсервис»" т. (4872)30-55-88, АН "«егаполис»" т. (4872)25-00-10, АН "«лия – Недвижимость»" т. (4872)38-48-77, АН "«аш дом»" т. (4872)36-04-04, АН "«епартамент Недвижимости»" т. (4872)30-43-66, Компания "«расные ворота»" т. (4872) 31-13-67, АН "«двайзер»" т.(4872)30-40-35 и др.), а также согласно данным <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3270-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-10-2023-goda>.

Таблица 53

Расчет стоимости доходным подходом

Название	Значение
Арендопригодная площадь, кв. м.	747,2
Арендная ставка в год. (без учета к/у и ЭР), руб./кв. м, с учетом НДС	1 996
Потенциальный валовой доход, руб., с учетом НДС	1 491 411
Недозагрузка, %	17,8%
Потери от недозагрузки, руб., с учетом НДС	265 471
Недосбор платежей, %	0%
Потери от недосбора платежей, руб., с учетом НДС	0
Действительный валовой доход, руб., с учетом НДС	1 225 940
Операционные расходы, %	17,2%
Операционные расходы, руб., с учетом НДС	210 862
Чистый операционный доход, руб., с учетом НДС	1 015 078
Коэффициент капитализации, %	19,0%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости руб., с учетом НДС	5 342 516

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках Доходного подхода составляет: **5 342 516** (Пять миллионов триста сорок две тысячи пятьсот шестнадцать) рублей.

16. Анализ неопределенности результатов оценки, полученной в рамках каждого подхода

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS¹ содержат следующее положение:

1.4 ... Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).

3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода².

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки недвижимости может находиться в пределах $\pm 10-20\%$ ³.

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемого объекта, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата ее оценки.

¹ Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

² См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/levfer/Leyfer-09-2013.pdf>

³ См. например, Баринов Н.П. «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104; бюллетень RWAY №232 (июль 2014), №236 (ноябрь 2014), <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3821>; а также Rupert De Barr. Valuation and sale price, 2004 report, RICS 2005

Вывод. Таким образом, оценщик считает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 20\%$ от итогового результата ее оценки.

17. Согласование результатов и определение итоговой рыночной стоимости

17.1. Описание процедуры соответствующего согласования

В разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется с учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

17.2. Обоснование выбора использованных весов

В настоящем пункте отчета сведены результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

В результате применения подходов к оценке, были получены следующие их значения:

Таблица 54

Представление итогового значения о рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Критерий			
	Затратный	Доходный	Сравнительный
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	-	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	-	5	5
Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	-	5	5
Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	-	5	5
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для Объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства отделки, потенциальная доходность и т.д.	-	5	5
Итого	0	25	25
Сумма баллов	50		
Вес подхода по всем 5 критериям	-	0,50	0,50
Рыночная стоимость, руб.	-	5 342 516	6 459 253
Вклад подхода, руб.	-	2 671 258	3 229 627
Рыночная стоимость объекта оценки после согласования, руб.	5 903 000		

Источник информации: расчеты Оценщика

Для нежилого здания (ОКС):

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Поэтому Сравнительному подходу мы присваиваем вес, равный 0,5.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Предсказуемость рынка коммерческой недвижимости позволяет сделать довольно точный прогноз доходной части проекта, что существенно увеличивает точность расчетов в рамках доходного подхода.

Недостаток доходного подхода заключается в субъективности расчета коэффициента капитализации, что негативно отражается на результатах оценки.

Поэтому Доходному подходу мы присваиваем вес, равный 0,5.

Затратный подход позволяет определить затраты на строительство и приобретения прав на земельный участок. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки прав на участок. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Объекты оценки с КН 71:30:080201:2982, 71:30:080201:2979, 71:30:080201:2981 в рамках данного отчета были приняты по условной стоимости в 1000 рублей в связи с тем, что на момент проведения оценки они были снесены собственником.

Не применялся. Отказ обоснован.

Для земельного участка:

Учитывая, что в рамках настоящего отчета был использован только один подход к оценке, обобщения результатов не требуется.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже жилой недвижимости – объектов, аналогичных оцениваемым, поэтому реально отражает ситуацию в данном сегменте рынка. В связи с этим Оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 100%.

Итоговая расчетная рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату 27.12.2023 г. составляет:

Таблица 55

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	В том числе НДС³, руб.
1	Нежилое здание (гараж), общая площадь 230,7 м2, кадастровый номер 71:30:080201:3098, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136	980 000 (Девятьсот восемьдесят тысяч) рублей	163 333,33 (Сто шестьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля тридцать три копейки
2	Нежилое здание, общая площадь 269,7 м2, кадастровый номер 71:30:080201:2983, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136	1 550 000 (Один миллион пятьсот пятьдесят тысяч) рублей	258 333,33 (Двести пятьдесят восемь тысяч триста тридцать три) рубля тридцать три копейки
3	Нежилое здание, общая площадь 152,7 м2, кадастровый номер 71:30:080201:2980, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136	960 000 (Девятьсот шестьдесят тысяч) рублей	160 000 (Сто шестьдесят тысяч) рублей
4	Нежилое здание, общая площадь 94,1 м2, кадастровый номер 71:30:080201:2978, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136	620 000 (Шестьсот двадцать тысяч) рублей	103 333,33 (Сто три тысячи триста тридцать три) рубля тридцать три копейки
5	Нежилое здание, общая площадь 7,5 кв. м., кадастровый номер: 71:30:080201:2982, лит. 3, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, пос. Менделеевский, ул. Полевая, д. 13-б	1 000 (Одна тысяча) рублей	166,67 (Сто шестьдесят шесть) рублей шестьдесят семь копеек
6	Нежилое здание, общая площадь 24 кв. м., кадастровый номер: 71:30:080201:2979, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, пос. Менделеевский, ул. Полевая, д. 13-б	1 000 (Одна тысяча) рублей	166,67 (Сто шестьдесят шесть) рублей шестьдесят семь копеек
7	Нежилое здание, общая площадь 21 кв. м., кадастровый номер: 71:30:080201:2981, лит. Д, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, пос. Менделеевский, ул. Полевая, д. 13-б	1 000 (Одна тысяча) рублей	166,67 (Сто шестьдесят шесть) рублей шестьдесят семь копеек
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей), общая площадь 1893 м2, кадастровый номер 71:30:000000:65 (единое	1 790 000 (Один миллион семьсот девяносто тысяч) рублей	-

³ Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

	землепользование), адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, г. Тула, Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136		
Итого:		5 903 000 (Пять миллионов девятьсот три тысячи) рублей	685 500 (Шестьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот) рублей

** Объекты оценки с КН 71:30:080201:2982, 71:30:080201:2979, 71:30:080201:2981 в рамках данного отчета были приняты по условной стоимости в 1000 рублей в связи с тем, что на момент проведения оценки они были снесены собственником.*

Таким образом, по мнению оценщика, границы погрешности рыночной стоимости находятся в интервале **±20%**.

ВЫВОДЫ:

Наиболее вероятная расчетная рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату 27.12.2023 г. составляет:

5 903 000 (Пять миллионов девятьсот три тысячи) рублей, в том числе НДС 685 500 (Шестьсот восемьдесят пять тысяч пятьсот) рублей.⁴

Генеральный директор _____ **М. И. Заварзин**

Оценщик _____ **М. И. Заварзин**

⁴ Возникает в случае, если объект оценки является объектом налогообложения согласно законодательству РФ

18. Используемая нормативная и методическая литература

Таблица 56

Методическая литература

№ п/п	Наименование
1	Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. – 352 с.
2	Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – 2 изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский – Москва: ООО «Про-Аппайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.
3	Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. — Москва: Маросейка, Книжная Линия, 2014. — 352 с.
4	Домадаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Домадаран ; Пер. с англ. – 10-е изд., перераб. и доп. – Москва: Альпина Паблишер, 2017. – 1316 с.
5	Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – Москва: КНОРУС, 2017. – 286 с.
6	Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017. – 368 с.
7	Федотова М.А. Оценка стоимости предмета залога в нестабильной экономике: проблемы и пути решения: монография / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. – Москва: ИНФРА-М, 2018. – 196 с.
8	Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. / Е.Е. Яскевич. – Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
9	Яскевич Е.Е. Сборник практических примеров и алгоритмов оценки для недвижимости, бизнеса, НМА, МИО, бизнес-планов, ТЭО (СПП – 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – Москва: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 299 с.
10	Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога, Москва 2011

19. Приложения

- **источники с ценовой информацией.**
- **копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).**
 - **фотографии объекта оценки.**
 - **копия свидетельства СРО.**
 - **копия диплома о профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности.**
- **копии страховых полисов оценщиков и компании.**

Примечание: вся информация, отсутствующая в скриншотах, и дополненная оценщиком, уточнена в ходе телефонного интервьюирования продавцов (риэлторов) при выполнении отчетов об оценке.

Цены предложения (нежилое здание)

Информация об объектах-аналогах

Аналог №1

Недвижимость Инвестиции за рубежом

Купить Снять Новостройки Коммерческая Ипотека Профессионалам Журнал СТРОЙКОМПЛЕКТ

Недвижимость в Городском округе Тула — Купить — Коммерческая недвижимость — Склад — Купить склад, 460 м²

Знаете ли вы? 91 просмотр

460 м², склад
5 200 000 Р Следить за ценой

11 304 Р за м²

+7 (915) 696-32-36

Тульская область, муниципальное образование Тула, деревня Морозовка, Центральная улица, 1 ж/д ст. Криволючье, 2,20 км

Евгения
Агентство «Единая служба недвижимости»

Добавить заметку

Расположение Объект в охвате

Панорама Обзор вокруг

460 м² общая 1 этаж из 1 склад назначение

11 304 Р за м² Серия здания индивидуальный проект

Описание

Номер в базе: 19644. Номер объекта в базе 19644. Продам или сдам в аренду - полностью или частично здание административно-складского назначения общей площадью 460 квадратных метров, с участком 20 соток. Аренда 200 квм за 30 т.р в месяц (В аренду три таких помещения). Возможна покупка при необходимости 580 кв.м - обсуждается. Здание - каркасно - панельное железобетонное, кирпичное. Крыша покрыта оцинкованным металлическим профилем листом. Год постройки 2014. Подведено электричество 380 В. Есть вода. Для отопления есть печь и рядом лесопилка (проблем сырьем не бывает). Здание расположено на земельном участке площадью 20 соток. Территория огорожена. Категория земель : земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: строительная промышленность. Ворота высокие - под газель! Помощь ипотечного брокера. Есть возможность аренды. Звоните!

https://rality.yu.ru/ffr/5206332838131508420/#lition

ONREALT Склад, 1000 м², на продажу по цене 8900000 руб. в Туле, Одоевское шоссе, 65 - объявление № 123456789

главная ипотечный калькулятор о о сохраненные формы вход и регистрация

ОНРЕАЛТ ПРОДАЖА ВАСИ ПЕРВООБРАЗЦОВ ИГОРЬЕВИЧ ТУЛА сменить город ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА ПРОДАЖА

СКЛАД, 1000 М2, НА ПРОДАЖУ В ТУЛЕ, ОДОЕВСКОЕ ШОССЕ, 65

Тульская область, Тула, Приокский территориальный округ, Одоевское шоссе, 65 добавлено 14 ноября в 13:30

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА

8 900 000 ₽

8 900 ₽/м²

[Рассчитать ипотеку](#)

Пользователь

ГРУППА: ТЕЛЕФОН: НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продается складское здание (неотопливаемое). Общая площадь 10 00 кв.м. Высота 10 м. Электричество 380 В, мощность 100 кВт. Земля под складом в собственности. Подъездные пути проходят через общие территории, земля под которыми никак не оформлена и не стоит на кадастровом учете. Склад функционирует более 15 лет, по объекту с пожаровым учетом. Склад функционирует более 15 лет, по объекту с пожаровым учетом. Выгрузкой никогда не возникало. Рядом со зданием проходит газовая труба, при необходимости возможно заказать технические условия на подключение. Крыша капитальная в 2023 году. Торг.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Общая площадь:	1000 м ²
Высота потолков:	10 м

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

27 декабря 2023 г.
среда

Склад, 1 354 м²

Тульская область, Тула, Привокзальный мкр. Мясное, проезд Ханнинский, 33А. [На карте](#)

Обновлено: 22 дек, 11:56 • 33 просмотра, 2 закладки

В избранное

15 фото

Площадь: 1 354 м² Этаж: 1 из 2 Помещение Свободно

Продается нежилое здание - овощехранилище с общей площадью 1 354 кв. м, материал стен - кирпичные.

Дом состоит из двух этажей и был построен в 1962 году, однако ввод в эксплуатацию произошел только в 2015 году.

Участок земли, на котором расположено здание, имеет площадь 2 903 кв. м, и отнесен к землям населенных пунктов. Разрешенное использование данной недвижимости - оптовые базы и склады.

Это отличное предложение для бизнеса, который связан с оптовой торговлей овощами и хранением сельскохозяйственной продукции.

Полное юридическое сопровождение. Быстрый выход на сделку! Помощь в одобрении ипотеки. Звоните и приезжайте смотреть.
Доп. описание: обычное состояние.
Номер в базе: 10348193.

15 000 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)
Предложите свою цену
Например, 14 550 000

Цена за метр 11 079 ₽
Налог НДС включен: 2 500 000 ₽

+7 910 150-02-64
☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
📩 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Тула
Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктория Сергеевна Кочеткова

<https://tul.i.n.ru/s17/mmri/296290287/>

Цены предложения (земельные участки) Аналог №1

onrealt.ru
Участок, 23 сот., на продажу по цене 3300000 руб. в Туле, улица Пржевальского – объявл...
Яндекс
Domofond.ru
Анализ истории
Моя реклама: на
2GIS
Справочная инф
Анализ истории
Конвертер
Другое

главная
ипотечный калькулятор
сохраненные формы
выход и регистрация


ONREALT
ПРОДАЖА
ТУЛА
сменить город
ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА
ПРОДАЖА

УЧАСТОК, 23 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ТУЛЕ, УЛИЦА ПРЖЕВАЛЬСКОГО

Тульская область, Тула, Пролетарский территориальный округ, улица Пржевальского
добавлено 16 ноября в 13:19

ОПИСАНИЕ
НА КАРТЕ
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
ПОЖАЛОВАТЬСЯ
В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ


ЦЕНА
3 300 000 ₽
[Рассчитать ипотеку](#)

АН "ЕДИНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ"

ПОРЯДОК ТЕЛЕФОНА
НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Номер в базе: 42695. Продается земельный участок 23 сотки в Ленинском районе, деревня Никитино, ул. Пржевальского. Категория земель: земли промышленного назначения. В территориальной зоне №2. Участок прямоугольной формы. Размер участка 41 м на 58 м. Вода скважина, газ по границе участка, свет 100 кВт. Есть возможность увеличить мощность. В том же месте есть земельный участок и от 20 до 100 соток. Первая и вторая линия. Цену уточняйте по телефону.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка: 23 сот.

Назначение земли: промышленного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

27 декабря 2023 г., среда

<https://onrealt.ru/tul/kyit-uhst/k/65215979>

Аналог №2

onreal.ru Участок, 45.5 сот., на продажу по цене 6000000 руб. в Туле, Варваровский проезд, 12 - об...

главная ипотечный калькулятор сохраненные формы выход и регистрация

ONREAL ПРОДАВА ТУЛА СМЕНИТЬ ГОРОД ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА ПРОДАЖА

УЧАСТОК, 45.5 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ТУЛЕ, ВАРВАРОВСКИЙ ПРОЕЗД, 12

Тульская область, Тула, Центральный территориальный округ, Варваровский проезд, 12 добавлено 19 августа в 12:52

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СХРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРЕНА

ЦЕНА
6 000 000 ₽
Рассчитать ипотеку

Пользователь
ПОДАТЬ ЗАЯВКУ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ
Все подробности по телефону. Кад.номер. 71:14:030601:4696

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 45.5 сот.
Назначение земли промышленного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

27 декабря 2023 г. среда

<https://onreal.ru/tul/k/52654225>

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.01.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	71:14:030601:4696
Дата присвоения кадастрового номера	30.11.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тульская область, муниципальное образование городской округ город Тула, деревня Варваровка, Варваровский проезд отсутствует
Площадь, кв.м	4542
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации производственной базы

<https://lk.rstr.ru/srvi/r-l-stf-bjts-onlin>

Аналог №3

onreal.ru Участок, 60 сот., на продажу по цене 6900000 руб. в деревне Ямны - объявление №6351...

главная ипотечный калькулятор сохраненные формы вход и регистрация

ONREAL ДЕРЕВНЯ ЯМНЫ, ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

АРЕНДА ПРОДАЖА

УЧАСТОК, 60 СОТ. НА ПРОДАЖУ В ДЕРЕВНЕ ЯМНЫ

Тульская область, деревня Ямны добавлено 4 июня в 11:22

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ

ЦЕНА
6 900 000 ₽
Рассчитать ипотеку

АН ТВИНСЕРВИС
ПОКАЗЫВАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Участок пром. назначения 60 соток на первой линии дороги. Ровная форма - прямоугольник. Кад. номер: 71:14:040301:3316. Рядом складские и промышленные комплексы. Хороший трафик и удобное месторасположение.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка 60 сот.
Назначение земли промышленного назначения

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

27 декабря 2023 г. среда

<https://nrlt.ru/dt/vny-yamny/kyt-utst/k/63513645>

Земельный участок Действия ...
Дата обновления информации: 31.10.2023

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	71:14:040301:3316
Дата присвоения кадастрового номера	01.02.2022
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Тульская область, Ленинский район, д. Ямны, с/п Федоровское.
Площадь, кв.м	5828
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства складского комплекса

<https://lk.rsrstr.ru/srvi/sr-l-stt-bjts-onlin>

Аналог №1

<https://tul.i.n.ru/rnt/mmri/258599457/>

<https://tul.uin.ru/rnt/mmri/287773560/>

Аналог №3

циан

Снять помещение под производство 1000м² ул. Шахтерская, Тула, Тульская область, Цен...

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Туле > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Туле > пос. Скуратовский > пос. Юный > Центральный > Юный

Обновлено: 1 дн., 17:06 305 просмотров, 1 за сегодня

Производство, 1 000 м²

Тульская область, Тула, Центральный, мкр. Юный, Скуратовский поселок, ул. Шахтерская На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в подборку Показать фото

6 фото

Площадь	Этаж	Выс потолков
1 000 м ²	1 из 1	5.0 м.

Помещение
Свободно

180 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 174 600

Цена за метр 2 160 ₽ в год

Налог УСН

Комиссия нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 910 550-21-68

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РИГАТОР

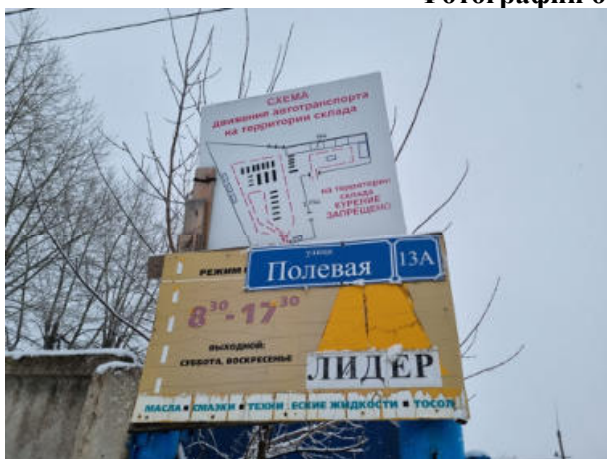
Сергей Парфенов

★ 5.0 · 1 Документы проверены

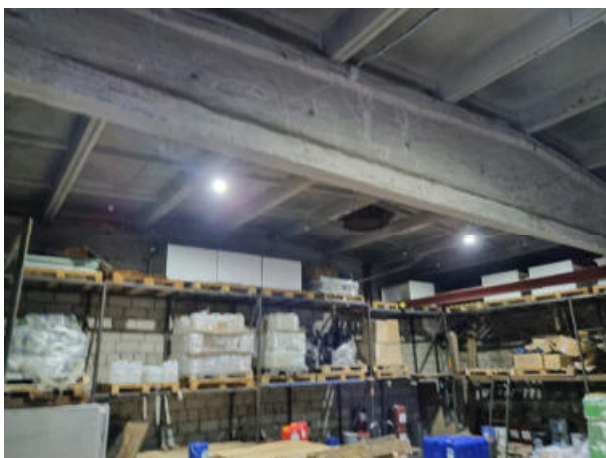
Предлагаются и аренда производственное помещение неотапливаемое. На территории есть электричество (подстанция на 630 кВА), газ среднего давления, водопровод и канализация.

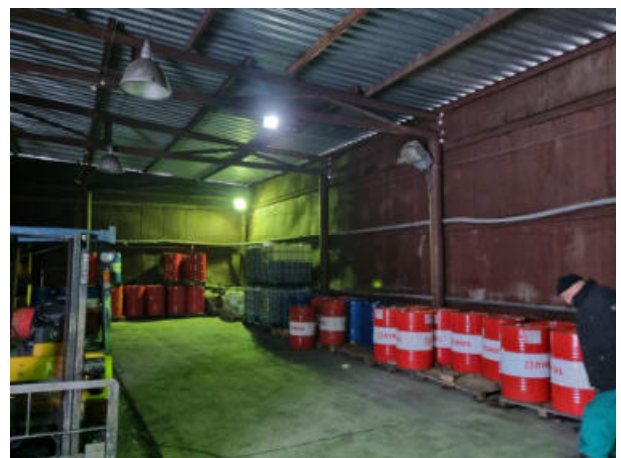
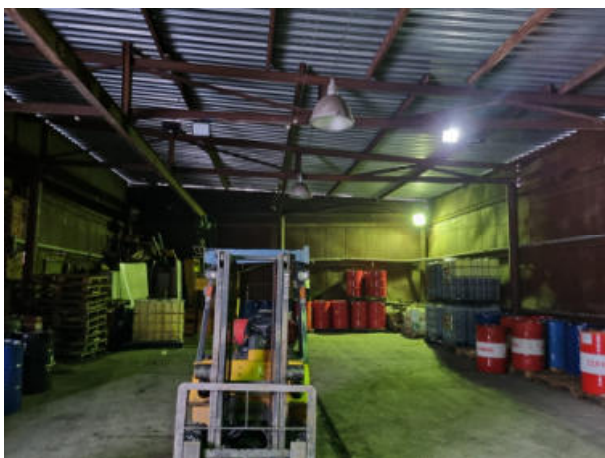
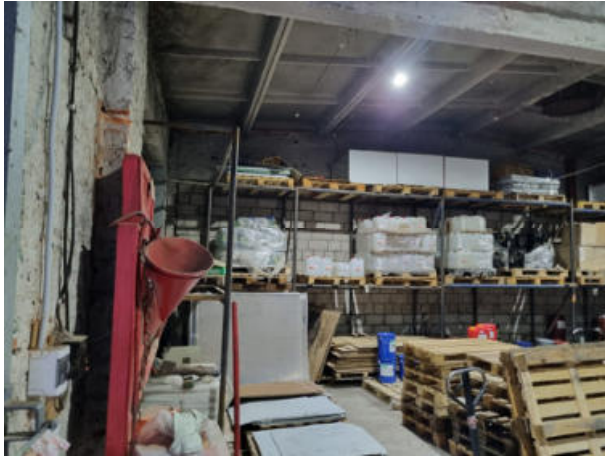
<https://tul.i.n.ru/rnt/mmri/287772180/>

Фотографии объектов оценки:













№ заявки	57730
Направитель заявки	Евтушенко Анатолий (evtushenko@NMSK.vtb24.RU)
Банк	ВТБ
Департамент	ДРВ
Банк балансодержатель	—
ID Банка	
Предполагаемое использование	Для банкротства
Необходима оценка имущества:	—
Тип имущества	Коммерческая недвижимость
Объект	Единый комплекс из зданий, помещений, сооружений
Тип объекта	Единый комплекс из зданий, помещений, сооружений с земельным участком
Описание объекта оценки	1) Нежилое здание, общая площадь 269,7 кв.м, лит.А. 71:30:080201:2983 2) Здание, общая площадь 152,7 кв.м, лит.Б. Кадастровый номер: 71:30:080201:2980 3) Здание, общая площадь 94,10 кв.м, лит.В. Кадастровый номер: 71:30:080201:2978 4) Гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь 230,7 кв.м, 71:30:080201:3098 5) Зем участок: 71:30:000000:65
Количество объектов на оценку	
Идентификационные признаки	
Субъект РФ	Тульская
Адрес объекта	г Тула, поселок Менделеевский, ул Полевая, д 136
Тип осмотра объекта	Проведение внешнего и внутреннего осмотра объекта
Контакты для осмотра	Физическое лицо
Контактный email	-
Контактный телефон для осмотра	+7 910 701-78-78
Адрес доставки отчета	Тульская обл, г Новомосковск, ул Комсомольская, д 34
Комментарий Заказчика	Необходимо установить стоимость каждого объекта в отдельности; предыдущий отчет №2021-1400-2 от 26.04.2021 г.

Задание на оценку (недвижимое имущество)

Объект оценки:	(в случае большого количества объектов оценки прилагается перечень таких объектов, заверенный Заказчиком)	
Описание объекта оценки (если для объекта характеристика не актуальна - строка может быть скрыта)	Характеристика	
	Заполняется сотрудником Банка	Корректность данных проверяется Оценщиком после проведения осмотра и изучения документов на объект оценки
Общая информация		
Наименование объекта оценки (согласно правоустанавливающим документам, с указанием всех составных частей оцениваемого объекта).	1) Нежилое здание, общая площадь 269,7 кв.м, лит А. Кадастровый номер: 71:30:080201:2983 2) Здание, общая площадь 152,7 кв.м, лит Б. Кадастровый номер: 71:30:080201:2980 3) Здание, общая площадь 94,10 кв.м, лит В. Кадастровый номер: 71:30:080201:2978 4) Гараж, назначение: нежилое здание, 1-этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 230,7 кв.м, лит ГЗ. Кадастровый номер: 71:30:080201:3098 5) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации комплекса нежилых зданий (гаражей), общая площадь 1893 кв.м. Кадастровый номер: 71:30:000000:65	
Адрес расположения объекта оценки (согласно правоустанавливающей документации)	Тульская область, г. Тула, Центральный район, пос. Менделеевский, ул. Полевая, д. 13-б	
Кадастровый номер оцениваемого объекта(ов) и его составных частей (при наличии)	1) Кадастровый номер: 71:30:080201:2983 2) Кадастровый номер: 71:30:080201:2980 3) Кадастровый номер: 71:30:080201:2978 4) Кадастровый номер: 71:30:080201:3098 5) Кадастровый номер: 71:30:000000:65	
Дополнительная информация для объекта оценки - нежилая недвижимость, жилые дома, земельные участки		
Имущественные права на здание, строение, сооружение и его составные части (при наличии) с указанием используемых правоустанавливающих документов	Общество с ограниченной ответственностью "Форсаж", ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556 1) Собственность 71-01.00-11.2000-0206.01 11.08.2000 2) Собственность 71-01.00-11.2000-0207.01 14.08.2000 3) Собственность 71-01.00-11.2000-0208.01 14.08.2000 4) Собственность 71-71-01/058/2005-185.01 26.12.2005	
Имущественные права на земельный участок(ки) с указанием используемых правоустанавливающих документов	Общество с ограниченной ответственностью "Форсаж", ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556 Собственность 71-71-01/016/2/007-383 16.08.2007	
Наличие обременений, сервитутов и ограничений использования оцениваемого земельного участка, в т.ч. наличие на участке линий ЛЭП, магистральных трубопроводов и т.д.*		
Назначение объекта(ов) (по документу, фактическое использование, % используемой площади от общей площади)*	Нежилое здание	
Справочная информация о наличии помещений общего пользования, технических помещений* (Холлы, коридоры, чердаки, эксплуатируемые крыши, санузлы, лестничные площадки, лестницы, лифтовые и прочие шахты, технические этажи, подвалы с расположенным в них инженерным оборудованием и т.д.)		
Наличие коммуникаций, тип, права на пользование коммуникациями* (Прямой договор с энергетической компанией/договор с другим ФЛЮЛ)	Отсутствуют	
Наличие прав пользования на подъездные пути*		
Оцениваемые здания, строения, сооружения не выходят за границы оцениваемого земельного участка (указать особенности, в случае несоответствия состоянию объекта оценки утверждению)*		

Дополнительная информация для объекта оценки - квартира	
Оценка прав ДДУ (указывается негатив по застройщику) Перспективы завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию	
Наличие обременений и ограничений на оцениваемую квартиру	Залог в Банке ВТБ, арест
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель оценки:	реализация имущества
Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Реализация Объекта (-ов) оценки
Дата оценки***:	« » 20 г.
Срок проведения оценки***:	с « » 20 г. по « » 20 г.
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика****:	« » 20 г.
Стоимость услуг по оценке, в том числе НДС 18% / НДС не облагается, рублей РФ*****	_____ рублей
Осмотр объекта	
Контактная информация для организации осмотра	910 701-78-78 — бывший руководитель ООО «Форсаж» Орлов Анатолий Васильевич
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Состояние внутренней отделки: без отделки
Дополнительная информация по объекту оценки	
Представитель Банка ВТБ (ПАО) Гл. спец. ОФУ РОО "Тулский" Евтушенко А.А. 26 декабря 2023 года	подпись

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:	71:30:080201:2978		
Номер кадастрового квартала:	71:30:080201		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер М/1726; Условный номер 71:30:05:01568:006		
Местоположение:	Тульская область, г.Тула, Центральный район, пос.Менделеевский, ул.Полевая, д.13-б		
Площадь:	94,1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2000		
Кадастровая стоимость, руб.:	897935,59		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:000000:65		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:	71:30:080201:2978		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гарасва Эльвина Рафиковна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2978	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Форсаж", ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71-01.00-11.2000-0208.01 14.08.2000 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	28.02.2022 15:19:49	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2978-71/045/2022-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника, выдан 17.02.2022, ОСП Центрального района УФССП России по Тульской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2978	
4.2	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	12.10.2021 16:16:03	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2978-71/045/2021-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Судебное решение, выдан 27.09.2021, Советский районный суд г. Тулы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.3	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 11:10:06	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2978-71/045/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2021 до полного расчета по договору	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7107086130, ОГРН: 1047101138105	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	



Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2978	
		основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 12.01.2021, Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.4	вид:	Ипотека в силу закона
		дата государственной регистрации:	25.06.2021 10:44:40
		номер государственной регистрации:	71:30:080201:2978-71/045/2021-3
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2021
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7107086130, ОГРН: 1047101138105
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 12.01.2021, Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06B7401CB3ED2B3576ACDC6423108 Выдан: 4 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2978	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.5	вид:	Запрещение регистрации
		дата государственной регистрации:	28.01.2021 16:11:54
		номер государственной регистрации:	71:30:080201:2978-71/045/2021-2
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 21.01.2021, Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
	4.6	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	01.10.2018 16:57:00
		номер государственной регистрации:	71:30:080201:2978-71/001/2018-1
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2018 с 01.10.2018 на 36 мес

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B06B7401CB3ED2B3576ACDC6423108 Выдан: 4 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2978	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606, ОГРН: 1027739207462	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ВЛ/512018-000688-з01, выдан 24.09.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.7 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	06.07.2015 15:43:51	
	номер государственной регистрации:	71-71/001-71/001/102/2015-124/1	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.07.2015 по 11.05.2018 с 06.07.2015 по 11.05.2018	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ДИ-ИВ-725950/2015/00015, выдан 11.06.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2978	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.8 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	29.05.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	71-71-01/056/2012-407	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.05.2012 по 08.05.2015 с 29.05.2012 по 08.05.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельного участка, № ДИ-715000/2012/0013, выдан 10.05.2012, дата государственной регистрации: 29.05.2012, номер государственной регистрации: 71-71-01/056/2012-407	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.9 вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.06.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	71-71-01/025/2010-029	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2010 по 04.04.2012 с 02.06.2010 по 04.04.2012	




полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523	
Кадастровый номер: 71:30:080201:2978	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке зданий и земельного участка, № ДИ-715000/2010/00019, выдан 05.05.2010, дата государственной регистрации: 02.06.2010, номер государственной регистрации: 71-71-01/025/2010-029
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

 <div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сериальное: 00B056B7401C83EDB3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024 </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580523	
Кадастровый номер: 71:30:080201:2978	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

 <div> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сериальное: 00B056B7401C83EDB3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024 </div>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 11
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289580523			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2978	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Скриптом: 008b056b7401c5b3e0b35744a5d5e405108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	Инициалы, фамилия

Федеральное публичное-правовое агентство "Роскадастр" по Тульской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289579741			
Кадастровый номер:	71:30:080201:2980		
Номер кадастрового квартала:	71:30:080205		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер М/1726; Условный номер 71:30:05:01568:007		
Местоположение:	Тульская область, г. Тула, р-н Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136		
Площадь:	152.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	2642006.55		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:000000:65		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289579741			
Кадастровый номер:	71:30:080201:2980		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гарасва Ольга Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289579741	
Кадастровый номер:	71:30:080201:2980
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Общество с ограниченной ответственностью "Форсаж", ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556 1.1.1 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1 Собственность 71-01.00-11.2000-0207.01 14.08.2000 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 3.1 данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Арест дата государственной регистрации: 28.02.2022 15:19:49 номер государственной регистрации: 71:30:080201:2980-71/045/2022-9 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют основание государственной регистрации: Постановление о наложении ареста на имущество должника, выдан 17.02.2022, ОСП Центрального района УФССП России по Тульской области сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:



ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 00B06B7401CB3D2B3076ACDCB425108		
Полное наименование должности	Инициалы, фамилия	

Лист 4

		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4
		Всего листов выписки: 12	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289579741			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2980	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	12.10.2021 16:16:03	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2980-71/045/2021-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение суда, выдан 27.09.2021, Советский районный суд г. Тулы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.3	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 11:09:28	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2980-71/045/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7107086130, ОГРН: 1047101138105	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



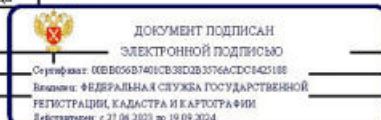
полное наименование должности		Сертификат: 000006017401СВ3802В.3076А.СДС4-425108	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	подпись, фамилия	
-------------------------------	--	---	----------------------	------------------	--

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289579741			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2980	
4.4	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 12.01.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 10:44:40	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2980-71/045/2021-3	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7107086130, ОГРН: 1047101138105	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 12.01.2021, Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289579741			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2980	
4.5	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	28.01.2021 16:11:54	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2980-71/045/2021-2	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 21.01.2021, Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
4.6	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	01.10.2018 16:57:21	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2980-71/001/2018-1	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.10.2018 с 01.10.2018 на 36 мес	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606, ОГРН: 1027739207462	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 12	
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289579741							
Кадастровый номер:				71:30:080201:2980			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-71.1							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	737208.48	260418.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	737227.22	260417.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	737228.15	260426.7	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	737209.38	260428.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	737208.48	260418.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000006074036302035766ACD51420188 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	--	-------------------------------	-------------------

Лист 12

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 12	
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289579741							
Кадастровый номер:				71:30:080201:2980			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат МСК-71.1							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		N1	N2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000006074036302035766ACD51420188 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	--	-------------------------------	-------------------

Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581091			
Кадастровый номер:	71:30:080201:3098		
Номер кадастрового квартала:	71:30:080201		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 70:401:002:050017260:0403:20000; Условный номер 71-71-01/131/2005-495		
Местоположение:	Тульская область, г.Тула, Центральный район, пос.Менделеевский, ул.Полевая, д.136		
Площадь:	230,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	гараж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2000		
Кадастровая стоимость, руб.:	1424433,81		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:000000:65		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 10
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581091			
Кадастровый номер:	71:30:080201:3098		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гарасва Ольга Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B06B7401C938D2B37A65C0462108
 Выходная: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B065B7401C53ED3A3764AC5C44216E
 Выходная: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Тульской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058	
Кадастровый номер:	71:30:080201:2983
Номер кадастрового квартала:	71:30:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	15.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер М/1726; Условный номер 71:30:05:01568:001
Местоположение:	Тульская область, г. Тула, Центральный район, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 136
Площадь:	269.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1971
Кадастровая стоимость, руб.:	4394738.05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	71:30:000000:65
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058	
Кадастровый номер:	71:30:080201:2983
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Гарасва Ольга Рафаиловна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Форсаж", ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71-01.00-11.2000-0206.01 11.08.2000 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	28.02.2022 15:19:49	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2983-71/045/2022-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника, выдан 17.02.2022, ОСП Центрального района УФССП России по Тульской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0C6B7401CB3E02B376ACD5C425108 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	12.10.2021 16:16:03	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2983-71/045/2021-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение суда, выдан 27.09.2021, Советский районный суд г. Тулы	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 11:13:17	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2983-71/045/2021-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7107086130, ОГРН: 1047101138105	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0C6B7401CB3E02B376ACD5C425108 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983	
4.7	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № ДИ-ЦВ-725950/2015/00015, выдан 11.06.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	29.05.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	71-71-01/056/2012-407	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.05.2012 по 08.05.2015 с 29.05.2012 по 08.05.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № ДИ-715000/2012/0013, выдан 10.05.2012, дата государственной регистрации: 29.05.2012, номер государственной регистрации: 71-71-01/056/2012-407	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3576ACDCE425108
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983	
4.8	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.06.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	71-71-01/025/2010-029	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.06.2010 по 04.04.2012 с 02.06.2010 по 04.04.2012	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке здания и земельного участка, № ДИ-715000/2010/00019, выдан 05.05.2010, дата государственной регистрации: 02.06.2010, номер государственной регистрации: 71-71-01/025/2010-029	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 11:04:52	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2983-71/045/2021-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3576ACDCE425108
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области, ИНН: 7107086130, ОГРН: 1047101138105	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Налоговый Кодекс РФ статья 73 пункт 2.1, выдан 31.07.1998	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона), № КУВД-001/2021-25171287, выдан 21.06.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.2 вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	25.06.2021 10:44:40	
	номер государственной регистрации:	71:30:080201:2983-71/045/2021-3	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 7107086130, ОГРН: 1047101138105	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Решение о принятии обеспечительных мер, № 1, выдан 12.01.2021, Управление Федеральной налоговой службы по Тульской области	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB3E0B3576ACDCA425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B056B7401CB3E0B3576ACDCA425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 13
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058			
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сertifloat: 008B036B7401CB3ED0B3576ACD5C8425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 13		
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289580058							
Кадастровый номер:		71:30:080201:2983					
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-71.1							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	737208.23	260414.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	737195.83	260415.37	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	737193.93	260391.09	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	737206.32	260390.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	737208.23	260414.4	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сertifloat: 008B036B7401CB3ED0B3576ACD5C8425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Официал публично-правовой компании "Роскадастр" по Тульской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2023, поступившего на рассмотрение 22.12.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633	
Кадастровый номер:	71:30:000000:65(Единое землепользование)
Номер кадастрового квартала:	71:30:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	09.04.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 71:30:000000:0065; 71:30:08 02 01:(А),(Б);71:30:08 02 05(А)
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, г. Тула, район Центральный, п. Менделеевский, ул. Полевая, дом 13-б.
Площадь:	1893 +/- 15
Кадастровая стоимость, руб.:	5692769,3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	71:30:080201:2978, 71:30:080201:2979, 71:30:080201:2980, 71:30:080201:2981, 71:30:080201:2982, 71:30:080201:2983, 71:30:080201:3098
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации комплекса жилых зданий (гаражей)
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3E02B3576ACDC0425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633	
Кадастровый номер:	71:30:000000:65(Единое землепользование)
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Кадастровые номера обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование и их площади: 71:30:080201:53 - 31 кв.м, 71:30:080201:54 - 496 кв.м, 71:30:080205:3 - 1366 кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3E02B3576ACDC0425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633			
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)	
		зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 11.08.2000 № 105276. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.08.2000 № 105282. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2005 № 112760. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.08.2000 № 105281. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гарасва Эльвина Рафиковна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3E02B3076ACD5C425108 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Сведения о зарегистрированных правах


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633			
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Форсаж", ИНН: 7130008691, ОГРН: 1027101730556
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 71-71-01/016/2007-383 16.08.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	28.02.2022 15:19:49	
	номер государственной регистрации:	71:30:000000:65-71/045/2022-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста на имущество должника, выдан 17.02.2022, ОСП Центрального района УФССП России по Тульской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3E02B3076ACD5C425108 Выходной: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	


Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 19		
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633		
Кадастровый номер: 71:30:000000:65(Единое землепользование)		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3574ACDCE4D5108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ЕКАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

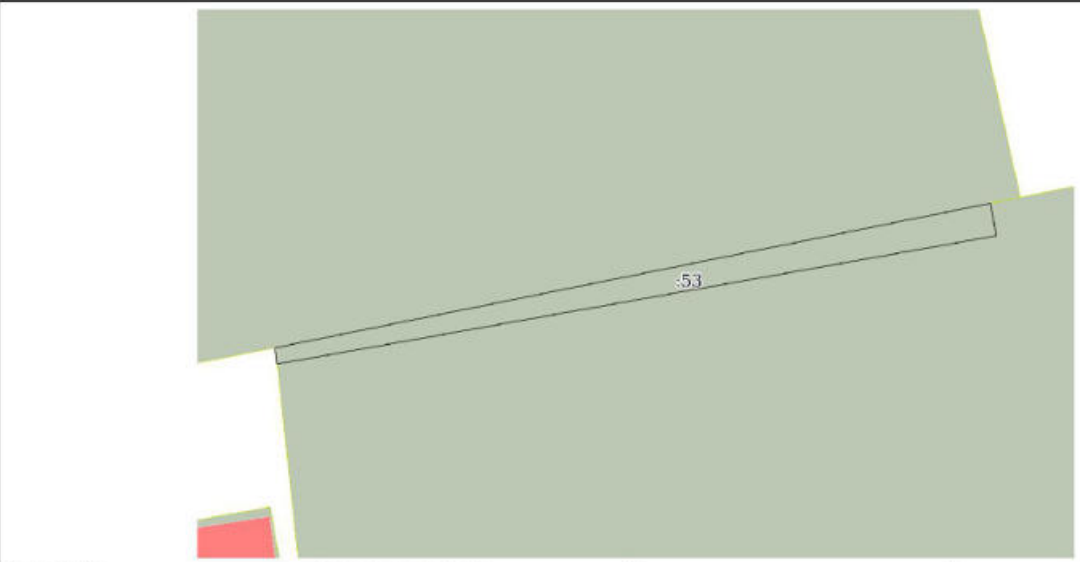
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 19		
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633		
Кадастровый номер: 71:30:000000:65(Единое землепользование)		
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3574ACDCE4D5108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ЕКАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

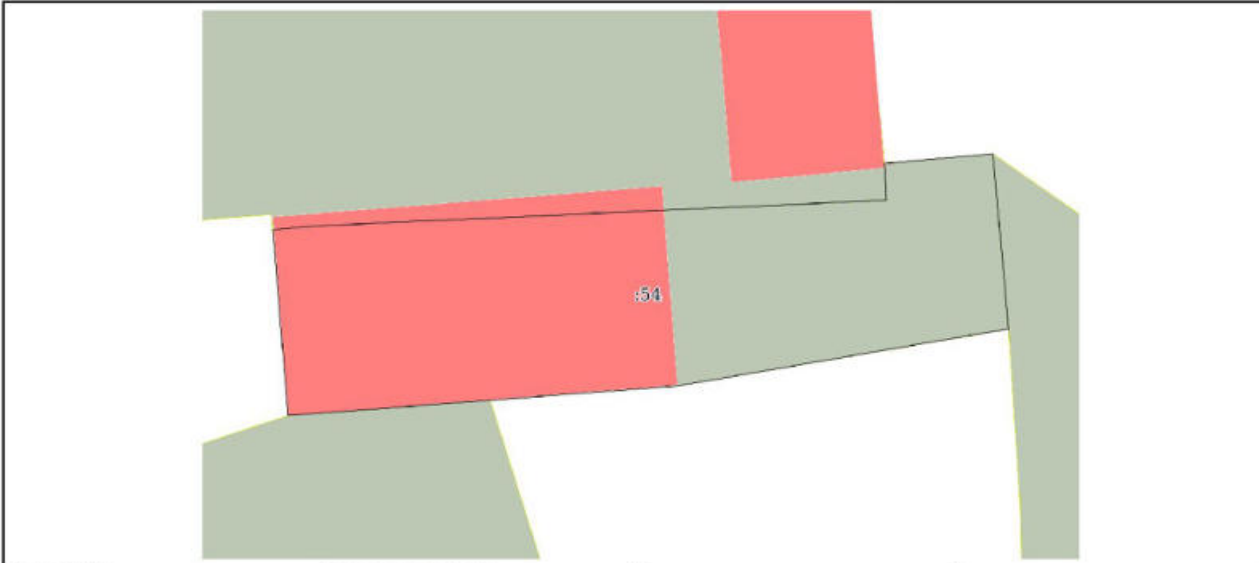
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633			
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3574ACDCE4D5108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633			
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3574ACDCE4D5108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633			
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)	



Масштаб 1:300 Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B05674015B3ED0B3574ACD5C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633			
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)	



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B05674015B3ED0B3574ACD5C8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289581633							
Кадастровый номер:				71:30:000000:65(Единое землепользование)			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2.1.1	2.1.2	78°41.4'	1.27	данные отсутствуют	71:30:080201:16	адрес отсутствует
2	2.1.2	2.1.3	78°38.4'	11.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2.1.3	2.1.4	174°24.3'	14.77	данные отсутствуют	71:30:080201:12	данные отсутствуют
4	2.1.4	2.1.5	89°20.0'	0.86	данные отсутствуют	71:30:080201:12	данные отсутствуют
5	2.1.5	2.1.6	174°41.2'	18.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	2.1.6	2.1.7	177°0.0'	2.29	данные отсутствуют	71:30:080201:54	данные отсутствуют
7	2.1.7	2.1.8	267°25.2'	35.77	данные отсутствуют	71:30:080201:54	данные отсутствуют
8	2.1.8	2.1.9	264°53.2'	2.58	данные отсутствуют	71:30:080201:54	данные отсутствуют
9	2.1.9	2.1.10	354°38.6'	0.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	2.1.10	2.1.11	265°27.8'	4.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.11	2.1.12	353°48.7'	27.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	2.1.12	2.1.13	79°53.0'	30.4	данные отсутствуют	71:30:080201:53	данные отсутствуют
13	2.1.13	2.1.1	349°30.5'	1.37	данные отсутствуют	71:30:080201:53	данные отсутствуют
14	3.1.1	3.1.2	78°35.0'	30.36	данные отсутствуют	71:30:080201:16	адрес отсутствует
15	3.1.2	3.1.3	169°30.5'	1.37	данные отсутствуют	71:30:080205:3	данные отсутствуют
16	3.1.3	3.1.4	259°53.0'	30.4	данные отсутствуют	71:30:080205:3	данные отсутствуют
17	3.1.4	3.1.1	353°17.4'	0.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	4.1.1	4.1.2	355°19.1'	11.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	4.1.2	4.1.3	84°53.2'	2.58	данные отсутствуют	71:30:080205:3	данные отсутствуют
20	4.1.3	4.1.4	87°25.2'	35.77	данные отсутствуют	71:30:080205:3	данные отсутствуют
21	4.1.4	4.1.5	357°0.0'	2.29	данные отсутствуют	71:30:080205:3	данные отсутствуют
22	4.1.5	4.1.6	84°50.6'	6.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3574ACD5C6425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Лист 16

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 19	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289581633							
Кадастровый номер:				71:30:000000:65(Единое землепользование)			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	4.1.6	4.1.7	174°49.7'	10.98	данные отсутствуют	71:30:080201:17	адрес отсутствует
24	4.1.7	4.1.8	260°40.6'	2.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	4.1.8	4.1.9	260°11.5'	18.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	4.1.9	4.1.10	265°37.4'	11.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	4.1.10	4.1.1	265°38.8'	12.65	данные отсутствуют	71:30:080201:49	1037101122618



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 008B056B7401CB3ED0B3574ACD5C6425108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 19				
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289581633				
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-71.1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	737234.45	260382.16	-	0.3
2	737240.46	260411.92	-	0.3
3	737239.11	260412.17	-	0.3
4	737233.77	260382.24	-	0.3
5	737234.45	260382.16	-	0.3
1	737193.92	260391.07	-	0.3
2	737194.88	260403.68	-	0.3
3	737195.78	260415.44	-	0.3
4	737198.88	260433.37	-	0.3
5	737199.32	260436.05	-	0.3
6	737210.26	260435.06	-	0.1
7	737209.65	260428.3	-	0.3
8	737207.36	260428.42	-	0.3
9	737205.75	260392.69	-	0.3
10	737205.52	260390.12	-	0.3
11	737193.92	260391.07	-	0.3
1	737240.46	260411.92	-	-
2	737240.71	260413.17	-	-
3	737242.94	260424.27	-	-
4	737228.24	260425.71	-	-
5	737228.25	260426.57	-	-
6	737209.65	260428.3	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сериализовано: 008B036B7401CB3E05B3574ACDC8425108
Выдано в: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 18

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19	
22.12.2023г. № КУВН-001/2023-289581633				
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)		
1	2	3	4	5
7	737207.36	260428.42	-	-
8	737205.75	260392.69	-	-
9	737205.52	260390.12	-	-
10	737206.48	260390.03	-	-
11	737206.1	260385.24	-	-
12	737233.77	260382.24	-	-
13	737239.11	260412.17	-	-
1	737240.46	260411.92	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сериализовано: 008B036B7401CB3E05B3574ACDC8425108
Выдано в: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительно: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 19
22.12.2023г. № КУВИ-001/2023-289581633			
Кадастровый номер:		71:30:000000:65(Единое землепользование)	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
1	даваемые отсутствуют	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 11.08.2000 № 105276; Содержание ограничения (обременения): Нежилое здание, лит.А	
2	даваемые отсутствуют	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.08.2000 № 105282; Содержание ограничения (обременения): Здание, лит.В	
3	даваемые отсутствуют	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 26.12.2005 № 112760; Содержание ограничения (обременения): Нежилое здание (гараж), лит. ГЗ	
4	даваемые отсутствуют	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 14.08.2000 № 105281; Содержание ограничения (обременения): Здание, лит. Б	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B006B74010B3ED0B3576A0C0C842008 Выходящий: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Тульская область
г. Тула

Технический паспорт на

Комплекс нежилых строений

(наименование объекта)

Адрес (местоположение):

Тульская обл., г. Тула, Центральный р-н, п. Менделеевский, ул. Полевая, д. 13б

Инвентарный номер	70:401:002:050017260
Инвентарный номер	M/1726
Кадастровый номер	71:00:000000:0000:70:401:002:050017260
Реестровый номер	050705:002:050017260

Составлен по состоянию на:

5 июля 2005 г.

(дата обследования объекта учета)

1. Сведения о принадлежности

Дата постановки на учет	Субъект права: для гражданина – фамилия, имя, отчество, паспорт – серия, номер; для юридических лиц – наименование по уставу	Документы, подтверждающие право собственности (владения или пользования), с указанием, кем, когда и с каким номером выданы	Доля (часть, литера)	Вид права	Дата ликвидации права
1	2	3	4	5	6
Литера А. Гараж					
11.08.2000	ООО "Форсаж";	Итоговый протокол аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тула агропромпроект" от 15.02.2000г изменение к итоговому протоколу проведения аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тулаагропромпроект" от 06.04.2000г. ; Свидетельство о Государственной регистрации права 71 НА № 17249 от 11.08.2000г.	S=271.2 м2 лит А	Собственность	
Литера Б. Гараж					
14.08.2000	ООО "Форсаж";	Итоговый протокол аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тула агропромпроект" от 15.02.2000г изменение к итоговому протоколу проведения аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тулаагропромпроект" от 06.04.2000г. ; Свидетельство о Государственной регистрации права 71 НА № 17266 от 14.08.2000г.	S=153.1 м2 лит Б	Собственность	
Литера В. Гараж					
14.08.2000	ООО "Форсаж";	Итоговый протокол аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тула агропромпроект" от 15.02.2000г изменение к итоговому протоколу проведения аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тулаагропромпроект" от 06.04.2000г. ; Свидетельство о Государственной регистрации права 71 НА № 17268 от 14.08.2000г.	S=94.1м2 лит В	Собственность	
Литера Г. Проходная					
14.08.2000	ООО "Форсаж";	Итоговый протокол аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тула агропромпроект" от 15.02.2000г изменение к итоговому протоколу проведения аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тулаагропромпроект" от 06.04.2000г. ; Свидетельство о Государственной регистрации права 71 НА № 17270 от 14.08.2000г.	S=15.4 м2 лит Г	Собственность	
Литера Д. Нежилое здание					
14.08.2000	ООО "Форсаж";	Итоговый протокол аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тула агропромпроект" от 15.02.2000г изменение к итоговому протоколу проведения аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тулаагропромпроект" от 06.04.2000г. ; Свидетельство о Государственной регистрации права 71 НА № 17274 от 14.08.2000г.	S=22.1 м2 лит Д	Собственность	
Литера З. Проходная					
14.08.2000	ООО "Форсаж";	Итоговый протокол аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тула агропромпроект" от 15.02.2000г изменение к итоговому протоколу проведения аукциона по продаже имущества должника ОАО "Институт- Тулаагропромпроект" от 06.04.2000г. ; Свидетельство о Государственной регистрации права 71 НА № 17273 от 14.08.2000г.	S=7,5 м2 лит З	Собственность	

--	--	--	--	--	--

3. Общая инвентаризационная стоимость строений и дворовых сооружений (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Дворовые постройки		Всего	
	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная	Восстанови- тельная	Действи- тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1969	51483	38725	2127	1260	1751	1050	55361	41035
1991	97004	72969	4007	2374	3299	1979	104310	77322

4. Экспликация площади земельного участка

Площадь участка			
По документам	По инвентариза- ции	В том числе	
		Застроенная	Незастроенная
1540	1867	926	941
В том числе незастроенная площадь			
Грунт			941

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания**Литера А. Гараж**

Серия, тип проекта _____
 Год постройки **А - 1971** _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей **1** _____
 Кроме того имеется _____
 Строительный объем **А - 1525 куб.м.** ; в том числе встроенных нежилых помещений _____
 Число лестниц **0** ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) **271,2 кв.м.**
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____
 площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения **271,2 кв.м.**
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений _____
 Назначение строения _____
 Использование _____ Кол. мест, мощность и др. _____

8. Нежилые здания и помещенияОбщая площадь: **271,2 кв.м.**

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
		271,2	

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания**Литера Б. Гараж**

Серия, тип проекта _____
 Год постройки **Б - 1984** _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей **1** _____
 Кроме того имеется _____
 Строительный объем **Б - 774 куб.м.** ; в том числе встроенных нежилых помещений _____
 Число лестниц **0** ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) **153,1 кв.м.**
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____
 площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения **153,1 кв.м.**
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений _____
 Назначение строения _____
 Использование _____ Кол. мест, мощность и др. _____

8. Нежилые здания и помещенияОбщая площадь: **153,1 кв.м.**

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
		153,1	

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания**Литера В. Гараж**

Серия, тип проекта _____
 Год постройки **В - 1984** _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей **1** _____
 Кроме того имеется _____
 Строительный объем **В - 470 куб.м.** ; в том числе встроенных нежилых помещений _____
 Число лестниц **0** ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) **94,1 кв.м.**
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____
 площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения **94,1 кв.м.**
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений _____
 Назначение строения _____
 Использование _____ Кол. мест, мощность и др. _____

8. Нежилые здания и помещенияОбщая площадь: **94,1 кв.м.**

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
		19,9	74,212,0

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания**Литера Г. Проходная**

Серия, тип проекта _____
 Год постройки **Г - 1984** _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей **1** _____
 Кроме того имеется _____
 Строительный объем **Г - 55 куб.м.** ; в том числе встроенных нежилых помещений _____
 Число лестниц **0** ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) **15,4 кв.м.**
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____
 площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения **15,4 кв.м.**
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений _____
 Назначение строения _____
 Использование _____ Кол. мест, мощность и др. _____

8. Нежилые здания и помещенияОбщая площадь: **15,4 кв.м.**

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
		12,0	3,4

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания**Литера Д. Нежилое здание**

Серия, тип проекта _____
 Год постройки **Д - 1984** _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей **1** _____
 Кроме того имеется _____
 Строительный объем **Д - 65 куб.м.** ; в том числе встроенных нежилых помещений _____
 Число лестниц **0** ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) **21 кв.м.**
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____
 площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения **21 кв.м.** _____
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений _____
 Назначение строения _____
 Использование _____ Кол. мест, мощность и др. _____

8. Нежилые здания и помещенияОбщая площадь: **21 кв.м.**

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
		19,4	1,6

5. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания**Литера З. Проходная**

Серия, тип проекта _____
 Год постройки **З - 1984** _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Число этажей **1** _____
 Кроме того имеется _____
 Строительный объем **З - 18 куб.м.** ; в том числе встроенных нежилых помещений _____
 Число лестниц **0** ; их уборочная площадь _____
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования _____
 Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестн. кл.) **7,5 кв.м.**
 из нее а) жилые помещения: общая площадь квартир _____
 площадь квартир _____ ; в том числе жилая площадь _____
 б) нежилые помещения **7,5 кв.м.** _____
 Ср. жилая площадь квартиры _____ Ср. внутренняя высота жилых помещений _____
 Назначение строения _____
 Использование _____ Кол. мест, мощность и др. _____

8. Нежилые здания и помещенияОбщая площадь: **7,5 кв.м.**

№ по порядку	Классификация помещений	Общая, в т.ч.	
		Основная	Вспомогательная
1	2	3	4
		7,5	

9. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
1	2	3
Литера А Гараж		
Отопление	Кварт. котельная на газе	271,2
Электроснабжение		271,2
Литера Б Гараж		
Отопление	Кварт. котельная на газе	153,1
Электроснабжение		153,1

Литера В Гараж		
Отопление	Кварт. котельная на газе	94,1
Электроснабжение		94,1
Литера Г Проходная		
Отопление	Электрическое	15,4
Электроснабжение		15,4
Литера Д Нежилое здание		
Отопление	Электрическое	21
Электроснабжение		21
Литера З Проходная		
Электричество		7,5
Отопление		7,5

10. Исчисление площадей и объемов зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Литера (№ по плану)	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
А	Гараж	$24,4 \times 12,5$	305	5	1525
Б	Гараж	$9,2 \times 18,9$	173,9	4,45	774
В	Гараж	$6,25 \times 18,8$	117,5	4	470
Г	Проходная	$6,5 \times 3,4$	22,1	2,5	55
Литера Д Нежилое здание					
Д	Основное строение	6×4	24	2,7	65
1	Входные ступени	1×1	1		
2	Входные площадки	3×2	6		
Итого по зданию (Литера Д Нежилое здание)			31		65
Литера З Проходная					
З	Проходная	$3,95 \times 2,25$	8,9	2	18
	Входные площадки	$2,25 \times 1$	2,3		
	Входные ступени	$1 \times 1,2$	1,2		
Итого по зданию (Литера З Проходная)			12,4		18
Итого			661,9		2907

Литера (№ по плану)	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
Г1	Гараж	4×6	24		
Г2	Уборная	$1,4 \times 1,3$	1,8	1,9	3
Г3	Гараж	$P=0,66$ $(11,10+12,50)/2 \times 20,2$	238,4		
Г	Ворота	$4,5 \times 2$	(9)		
П	Забор	$77,8 \times 2,2$	(171,2)		
Итого			264,2		3

11. Техническое описание конструктивных элементов и определение износа здания

Дитера А Газаре

Год постройки: 1971

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр. 7 * гр. 8) / 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборные ж/бетонные блоки	хорошее	10	1	10	10	1
2	Стены, колонны, перегородки	кирпичные	хорошее	21	1	21	20	4,2
3	Перекрытия (покрытия)	ж/бетонные панели	хорошее	25	1	25	20	5
4	Кровли	шиферная	хорошее	7	1	7	20	1,4
5	Полы	асфальт	хорошее	10	1	10	20	2
6	Проемы							
	Проемы оконные			8	1	8	20	1,6
	Проемы дверные	ворота	хорошее					
7	Отделочные работы	штукатурка	хорошее	4	1	4	20	0,8
8	Сантехнические и электротехнические устройства		хорошее					
	Отопление			14	1	14	20	2,8
	Электроосвещение							
9	Прочие работы		хорошее	1	1	1	30	0,3
Итого				100		100		19,1

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{19,1*100}{100} = 19$

Литера Б Гараж

Год постройки: 1984

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборный ж/бетонный	трещины	13	1	13	30	3,9
2	Стены, колонны, перегородки	кирпичные	трещины	22	1	22	30	6,6
3	Перекрытия (покрытия)	ж/бетонные	трещины	23	1	23	25	5,8
4	Кровли	совмещенная	трещины	6	1	6	30	1,8
5	Полы	асфальт	трещины	7	1	7	30	2,1
6	Проемы							
	Проемы оконные			8	1	8	35	2,8
	Проемы дверные	ворота	ржавчина					
7	Отделочные работы	штукатурка	трещины	5	1	5	30	1,5
8	Сантехнические и электротехнические устройства		трещины	15	1	15	30	4,5
9	Прочие работы			1	1	1	0	0
Итого				100		100		29

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{29*100}{100} = 29$$

Дитера В Гараж

Год постройки: 1984

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборный ж/бетонный	трещины	13	1	13	30	3,9
2	Стены, колонны, перегородки	кирпичные	трещины	22	1	22	30	6,6
3	Перекрытия (покрытия)	ж/бетонные	трещины	23	1	23	30	6,9
4	Кровли	совмещенная	трещины	6	1	6	30	1,8
5	Полы	асфальт	трещины	7	1	7	35	2,5
6	Проемы							
	Проемы оконные			8	1	8	30	2,4
	Проемы дверные	ворота	трещины					
7	Отделочные работы	штукатурка	трещины	5	1	5	30	1,5
8	Сантехнические и электротехнические устройства			15	1	15	30	4,5
	Радио							
	Электроосвещение							
9	Прочие работы		трещины	1	1	1	30	0,3
Итого				100		100		30,4

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{30,4*100}{100} = 30$$

Дитера Г Проходная

Год постройки: 1984

Группа капитальности: I

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправка к уд. весу)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8) 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	ж/бетонный	трещины	5	1	5	30	1,5
2	Стены и перегородки	кирпичные	трещины	27	1	27	35	9,5
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные	трещины	12	1	12	30	3,6
4	Кровля	совмещенная	трещины	6	1	6	30	1,8
5	Полы	дощатые	трещины	8	1	8	35	2,8
6	Проемы		трещины	10	1	10	35	3,5
	Проемы оконные	Двойные створные						
	Проемы дверные	Филенчатые						
7	Отделочные работы	штукатурка	трещины	5	1	5	35	1,8
8	Санитарно - электротехнические работы			24	1	24	40	9,6
	Отопление							
	Электроосвещение							
9	Прочие работы		трещины	3	1	3	35	1,1
Итого				100		100		35,2

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{35,2*100}{100} = 35$

Литера Д Основное строение, Комплекс нежилых строений

Год постройки: 1984

Группа капитальности: IV

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктив, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Целостные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения поправочных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бетонный	трещины	5	1	5	20	1
2	Стены и перегородки	металлические	трещины	25	1	25	25	6,3
3	Перекрытия и покрытия	Деревянные	трещины	8	1	8	30	2,4
4	Кровля	металлическая	трещины	6	1	6	30	1,8
5	Полы	дошчатые покр. лин	трещины	16	1	16	30	4,8
6	Проемы		трещины	9	1	9	20	1,8
	Проемы оконные	Двойные глухие						
	Проемы дверные	Простые						
7	Отделочные работы	обш. фанерой	трещины	9	1	9	20	1,8
8	Санитарно - электротехнические работы		трещины	19	1	19	20	3,8
	Отопление							
	Электроосвещение							
9	Прочие работы		трещины	3	1	3	30	0,9
Итого				100		100		24,6

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{24,6*100}{100} = 25$

Литера 3 Проходная

Год постройки: 1984

Группа капитальности: V

Число этажей: 1

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправка к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр. 7* гр. 8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	деревянные столбы	трещины	5	1	5	40	2
2	Стены и перегородки	металлические	трещины	27	1	27	50	13,5
3	Перекрытия и покрытия	Деревянные	трещины	7	1	7	45	3,2
4	Кровля	железная	трещины	8	1	8	45	3,6
5	Полы	дошчатые	трещины	20	1	20	45	9
6	Проемы		трещины	10	1	10	45	4,5
	Проемы оконные	Двойные глухие						
	Проемы дверные	Простые						
7	Отделочные работы	стены обшиты фанерой	трещины	7	1	7	45	3,2
8	Санитарно - электротехнические работы			14	1	14	45	6,3
	Отопление							
	Электроосвещение							
9	Прочие работы		трещины	2	1	2	50	1
Итого				100		100		46,3

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{46,3*100}{100} = 47$

12. Техническое описание нежилых пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных пристроек

Литера Г1 Гараж

Год постройки:

Группа капитальности: V

Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельные веса по таблице	Ценностные коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	металлические	18	1	18
2	Стены	металлические	38	1	38
3	Кровля	металлическая	18	1	18
4	Двери	ворота	3	1	3
8	Прочие работы		8	1	8
% износа: 40%					
Итого			85		85

Литера ГЗ Гараж R=0,66

Год постройки:

Группа капитальности: V

Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Удельные веса по таблице	Целевые коэффициенты	Удельные веса после применения коэффициентов
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	металлические	18	0,66	11,9
2	Стены	металлические	38	0,66	25,1
	Наружные и внутренние капитальные стены				
3	Кровля	Железная по деревянным стропилам	18	1	18
5	Проемы	Ворота	3	1	3
	Проемы оконные				
	Проемы дверные				
8	Прочие работы		8	1	8
% износа: 40%					
Итого			85		66

13. Техническое описание дворовых сооружений



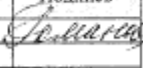
Литера	Наименование сооружений	Материалы и конструкция	Процент износа
1	2	3	4
Г2	Уборная	тесовая без выгребов	60%
I	Ворота	Металлические	40%
II	Забор	Железобетонные	40%

14. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Стоим. измер. после примен. поправ. коэфф.	Объем - куб. м, площадь - кв. м, кол-во - штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
В ценах 1969 года												
А	Гараж	19	66б	Объем	15,5		1	15,5	1525	23638	19	19146
Б	Гараж	19	66а	Объем	20		1	20	774	15480	29	10991
В	Гараж	19	66а	Объем	20		1	20	470	9400	30	6580
Г	Проходная	18	41а	Объем	20,7		1	20,7	55	1139	35	740
Д	Основное строение	18	44а	Объем	21		1	21	65	1365	25	1024
З	Проходная	18	45а	Объем	25,6		1	25,6	18	461	47	244
Г1	Гараж	28	162б	Площадь	25,1		0,85	8,32	24	200	40	120
Железо *0,39												
Г2	Уборная	28	169б	Объем	27		1	27	3	81	60	32
Г3	Гараж	28	162б	Площадь	25,1		0,6б	6,46	238,4	1540	40	924
Железо *0,39												
И	Ворота	18	74б	Площадь	34		1	34	9	306	40	184
П	Забор	18	72б	Длина	22,5		1	22,5	77,8	1751	40	1050
Итого по домовладению										55361		41035
В ценах 1991 года с.к 1,18*1,55*1,01*1,02												
А	Гараж	19	66б	Объем	15,5	1,8842 358	1	29,21	1525	44545	19	36082
Б	Гараж	19	66а	Объем	20	1,8842 358	1	37,68	774	29164	29	20707
В	Гараж	19	66а	Объем	20	1,8842 358	1	37,68	470	17710	30	12397
Г	Проходная	18	41а	Объем	20,7	1,8842 358	1	39	55	2145	35	1394
Д	Основное строение	18	44а	Объем	21	1,8842 358	1	39,57	65	2572	25	1929
З	Проходная	18	45а	Объем	25,6	1,8842 358	1	48,24	18	868	47	460
Г1	Гараж	28	162б	Площадь	25,1	1,8842 358	0,85	15,68	24	376	40	226
Железо *0,39												
Г2	Уборная	28	169б	Объем	27	1,8842 358	1	50,87	3	153	60	61
Г3	Гараж	28	162б	Площадь	25,1	1,8842 358	0,6б	12,17	238,4	2901	40	1741
Железо *0,39												
И	Ворота	18	74б	Площадь	34	1,8842 358	1	64,06	9	577	40	346
П	Забор	18	72б	Длина	22,5	1,8842 358	1	42,4	77,8	3299	40	1979
Итого по домовладению										104310		77322

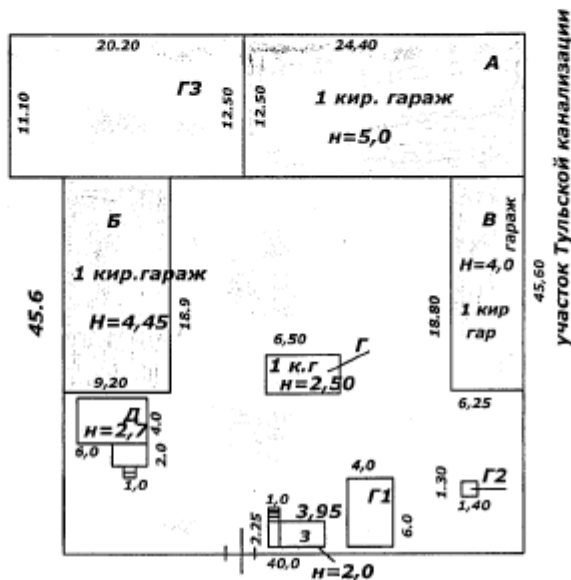
Перечень прилагаемых документов

№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500		
2	Позажбный план	1:200		
3	Вкладыши			
	а) экспликации			

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (руководитель группы)		Проверил (начальник отделения)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
05.07.2005	Инженер	Свиридова Ю.Е.		Бутозова Н.В.		Астахова Т.М.	

План земельного участка М 1:500

УЧАСТОК ОБЛПРЕМТРЕСТ



УЛ.ПОЛЕВАЯ

Примечание
2) На возведение или переоборудование
лит ГЗ гараж перестроен из навеса
с увеличением в размерах без разрешения

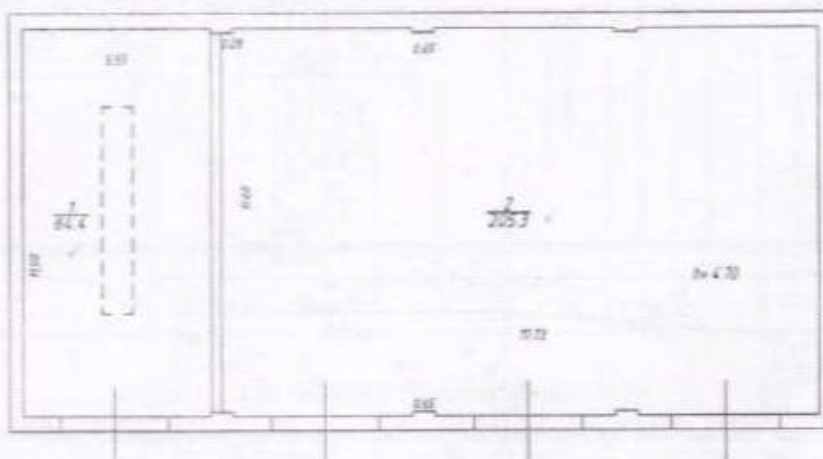
разрешение не предъявлено.
Дата 0,5.07.05 Подпись Свиридова

Примечание
1) Сведения (документы) об отводе зем. участка:
в площадь земельного участка входит
самовольно занятая земля

В площадь зем. участка S= 1867 входит
самовольно занятая земля площадью 327 м²
Дата 05.07.2005 Подпись Свиридова

Отделение по г.Туле Тульского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"			РФ
Инвентарный план по адресу <u>пос. Менделеевский</u> <u>ул. Полевая д.136</u>			Масштаб 1: <u>500</u> Инв № <u>М/1726</u>
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
<u>05.07.05</u>	<u>инженер Свиридова</u>	<u>Свиридова</u>	<u>Свиридова</u>
<u>13.07.05</u>	Руководитель группы	<u>Бутузев</u>	<u>Бутузев</u>
	Начальник		

план стр. лит. А




Должность: Секретарь Фамилия И.О.: Медведева И.О. Подпись: И.О. Медведева Дата: 17.03.17

Лист	1
Листов	1
Масштаб	1:200

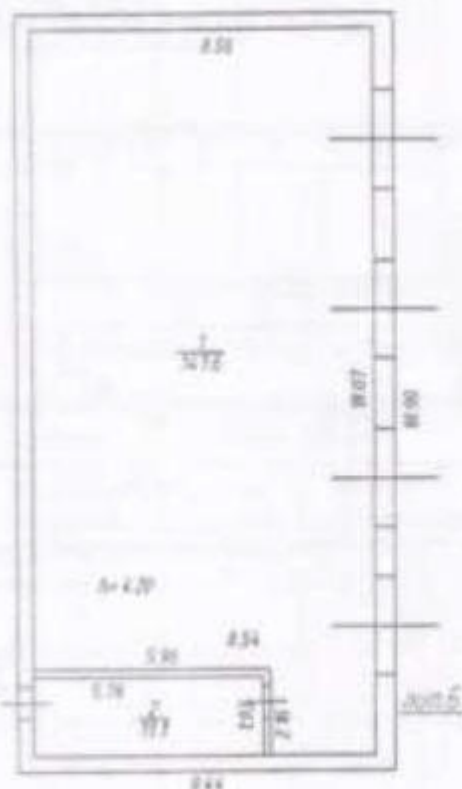
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, в Менделеевский, ул. Ползкая дом 13

[illegible]

Дата заключения сделки	Исполнитель			Пример (применимость правил)		Пример (применимость)	
	Должность	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
22.07.2015	Безопасность информации и коммуникации	Павловский Т. В.		Алексеев А.		Борисов С. И.	

план стр. лит. Б



Городское отделение Тульского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"			
Должность СНН	Фамилия И.О. В.И.И.	Подпись [Подпись]	Дата 20.08.2015
Тульская область, г.Тула, Центральный район, д.Мензаселеский, ул.Полесная, д.136			
Лист Листов			1 1
Масштаб			1:200



Проинформировано,
пронумеровано,
печатью скреплено
на 187 листах
Начальник отделения:
Астахова Т.М.

**ДОГОВОР № 2955
НА СНАБЖЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИЕЙ**

г. Тула

« 22 » ноября 2010 г.

Открытое акционерное общество «Тульская энергосбытовая компания», именуемое в дальнейшем «Энергоснабжающая организация», в лице Генерального директора Бондаревой Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Форсаж» именуемое в дальнейшем «Абонент», в лице

Директора Егорова Владимира Ивановича

действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

Энергоснабжающая организация – хозяйствующий субъект, осуществляющий продажу потребителям купленной электрической энергии (мощности).

Абонент (потребитель) – физическое или юридическое лицо, осуществляющее пользование электрической энергией (мощностью) на основании настоящего договора.

Граница раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности – линия раздела объектов электросетевого хозяйства между владельцами по признаку собственности и владения на ином законном основании.

Точка поставки – место в электрической сети, находящееся на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств Абонента электрической энергии и является местом исполнения обязательства по поставке электрической энергии.

Правила розничных рынков – Правила функционирования розничных рынков электрической энергии в переходный период функционирования электроэнергетики, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 31 августа 2006 г. № 530.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Энергоснабжающая организация обязуется осуществлять продажу электрической энергии (мощности) в объемах, необходимых Абоненту, и в интересах Абонента через привлеченных третьих лиц, обеспечить оказание услуг по передаче электрической энергии (мощности), услуг по оперативно-диспетчерскому управлению, а также иных услуг, обеспечивающих устойчивое, надежное и качественное энергоснабжение путем заключения соответствующих договоров оказания услуг. Абонент обязуется принимать и оплачивать поставленную ему электроэнергию и оказанные услуги, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении электрических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением электроэнергии.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Энергоснабжающая организация обязана:

2.1.1. Поставлять Абоненту электрическую энергию в соответствии с условиями настоящего договора и в объемах потребления согласно Приложению № 1 в точках поставки электроэнергии в соответствии с Приложением № 2 и показателями качества электроэнергии в соответствии с требованиями ГОСТ 13109 – 97.

2.1.2. Обеспечивать передачу электрической энергии (мощности) в сети Абонента посредством заключения с Территориальной сетевой организацией договора на оказание услуг по передаче электрической энергии до границ раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Абонента и ОАО «ТГЭС».

2.1.3. В соответствии с договором на оказание услуг по передаче электрической энергии с Энергоснабжающей организацией на ОАО «ТГЭС» возложены следующие обязанности:

- обеспечение передачи электрической энергии Абоненту от точек поставки на границе раздела балансовой принадлежности электросетей с филиалом «Тулэнерго» ОАО «МРСК Центра и Приволжья» до границы раздела балансовой принадлежности электросетей ОАО «ТГЭС» в объемах, согласно Приложению №1 к настоящему договору (на год, с разбивкой по месяцам), в соответствии с категорией надежности энергоснабжения Абонента, с учетом технологических характеристик энергопринимающих устройств и в пределах разрешенной мощности;

- информирование Абонента по его запросу об обстоятельствах, повлекших либо влекущих полное или частичное приостановление электроснабжения;

- при двукратном нарушении Абонентом сроков оплаты, Энергоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения (расторгнуть договор), предварительно уведомив Абонента не позднее, чем за 10 календарных дней.

9.2.2. По соглашению сторон.

9.2.3. Абонент имеет право расторжения договора при условии письменного уведомления Энергоснабжающей организации за 30 дней до планируемой даты расторжения договора.

9.3. Досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью, в том числе приложения №2 и №3, составленные ранее, при условии, что основные параметры, отраженные в них, остались неизменными на момент заключения настоящего договора.

9.5. Изменение условий настоящего Договора и дополнения к нему могут производиться путем заключения дополнительных соглашений, подписанных обеими сторонами, в течение всего срока действия договора.

9.6. При вступлении в силу обязательных к исполнению нормативно-правовых актов, регулирующих взаимоотношения сторон и изменяющих условия настоящего договора, они принимаются сторонами к исполнению с момента вступления в силу указанных нормативно-правовых актов, если самими нормативно-правовыми актами не установлен иной срок.

9.7. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в Арбитражном суде Тульской области.

9.8. Стороны обязуются в 10-тидневный срок письменно извещать друг друга обо всех изменениях (наименование организации, юридический адрес, банковские реквизиты и т.д.).

Приложения:

1. Объем отпуска электрической энергии (мощности)
2. Акт по проверке электрической установки
3. Акт по разграничению балансовой принадлежности и ответственности за эксплуатацию электротехнических установок и сооружений
4. Акт аварийно-технологической брони (при необходимости)
5. Расчет соотношения потребления активной и реактивной мощности (при необходимости)
6. Перечень лиц, имеющих право ведения оперативных переговоров

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЭНЕРГОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ОАО «Тульская энергосбытовая компания»

Адрес: 300001, г. Тула, Демидовская плотина, д.10

ИНН 7105037307, КПП 710501001, ОКВЭД 51.56.4, ОКПО 95731870

Банковские реквизиты:

р/с: 40702810802100000225 банка: ТУЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ "НОМОС-БАНКА" (ОАО)

к/с: 30101810300000000718, БИК: 047003718

телефон/факс: (4872) 25-09-70

АБОНЕНТ:

Общество с ограниченной ответственностью "Форсаж"

301111, Тульская обл, Ленинский р-н, Рождественский п

ИНН 7130008691, КПП . ОКВЭД ОКПО

Банковские реквизиты:

р/с: 40702810500000000212 банка: ОАО БАНК "ТУЛЬСКИЙ ПРОМЫШЛЕННИК"

ЭНЕРГОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

ОАО «Тульская энергосбытовая компания»

Бондарева Н.В.

АБОНЕНТ

Директор ООО "Форсаж"



А.В. Смирнов

Приложение 2

АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОСТИ¹

«24» 12 2013

Мною, Заварзин А.В. директор представителем оценочной компании ООО "Венус-Капелла" (должность, ФИО) (наименование оценочной организации)

совместно с Собственником/ представителем Собственника _____ (должность, ФИО)

проведен визуальный осмотр объектов недвижимости, в количестве 5 объектов, в соответствии с таблицами №2 и №3.

Таблица №1. Описание местоположения имущества

Описание окружающей территории					Окружение объекта (в т.ч. наличие вблизи объектов, негативно влияющих на стоимость (стройка, тюрьма, кладбище, вредное производство, разливы водоемов, свалки и пр.))
Адрес местонахождения имущества	Муниципальный округ (район), черта города (центр, окраина и т.п.), станция метро и удаленность от метро (при наличии), линия расположения (для торгового-офисной недвижимости)	Наличие подъездных путей, состояние	Наличие физической охраны (ведомственная, вневедомственная, ЧОП)	Наличие мест парковки а/м и их количество (в т.ч. указать: на собственном земельном участке или прилегающей территории)	
г. Ижевск, ул. Мухоморова д. 138		улица	—	на участке	—

¹ Акт осмотра заполняется по каждому адресу отдельно. В случае осмотра комплекса зданий заполняется один акт по комплексу в целом.

Характеристики имущества¹:

Таблица №2. Земельные участки

№	Категория, вид разрешённого использования земельного участка, площадь	Кадастровый номер	Вид права на земельный участок (собственность / долгосрочная аренда в т.ч. для договоров, заключённых на неопределённый срок, договоров с истекшим сроком действия)	Рельеф земельного участка	Форма земельного участка	Строения, расположенные на земельном участке (указать кадастровые номера)	Комментарии (в т.ч. наличие инженерных коммуникаций по границе участка: эл-во, газ, вода, канализация)
1.	земельный участок для размещения объектов (промышленность) 1883 м ² 71:50:000000:05	71:50:000000:05	собственность	ровно	прям.	71:50:000000:05 3082 11- 2870 11- 2880 11- 2885	20-60

Таблица №3. Объекты недвижимости на земельных участках

№	Описание имущества (наименование, назначение, год постройки, площадь)	Кадастровый номер	Фактическое пользование	Соответствие фактической площади планировки поэтажному плану (да / нет)	Количество этажей, в том числе подземных этажей	Материал наружных стен и перекрытий	Состояние объекта ²	Наличие инженерных коммуникаций (да / нет), автономные / центральные						
								Отопление	Канализация	Водоснабжение	Электростро	Вентиляция	Охранная сигнализация	Пожарная сигнализация
1.	земельный участок 1884 м ² 152,7 м ² 71:50:000000:05		факт	да	1	кирп.	хорош	-	-	-	+	-	-	-

¹ Указываются все объекты недвижимости, в соответствии с перечнем оцениваемого имущества и осмотр которых проведён.

² Указывается один из вариантов: «хорошее состояние», «удовлетворительное состояние», «в стадии ремонта», «неудовлетворительное состояние».

2	номер участка 54,8 м ² 2000 г 71:30:080101:2818	уфа	г							уфа	уфа	-	-	-	-	-	-
3	номер участка 220,7 м ² 2000 г 71:30:080101:3098	уфа	г	1	уфа					уфа		-	-	-	-	-	-
4	номер участка 269,7 м ² 1971 г 71:30:080101:2823	уфа	г	1	уфа					уфа		-	-	-	-	-	-

Наличие на земельном участке / участках объектов недвижимости, не подлежащих оценке: **не выявлено / выявлено** (нужное подчеркнуть).

Комментарии (указываются краткое описание объектов недвижимости и кадастровые номера (при наличии), а также причины, по которым данные объекты не подлежат оценке):

Наличие на земельном участке / участках объектов недвижимости, подлежащих оценке, но осмотр которых произвести не удалось: **да / нет** (нужное подчеркнуть):

Комментарии (указываются кадастровые номера объектов недвижимости и причины, по которым не удалось произвести осмотр данных объектов):

Доп. сооружения (указывается, от каких вспомогательных сооружений зданий зависит эксплуатация зданий):

Текущее использование имущества (используется собственником или сдаётся в аренду):

Таблица №4. Признаки неудовлетворительного технического состояния зданий / сооружений

Кадастровый номер объекта недвижимости	Признаки неудовлетворительного технического состояния объекта недвижимости
	Отсутствуют или разрушены полностью или частично отдельные конструктивные элементы здания/помещения (крыша, стены, перекрытия, пол, потолок, окна), в т.ч. в результате пожара, взрыва, стихийных бедствий
	Имеются следы подтопления (протекает крыша, прорывы труб отопления/водоснабжения) в помещении/ях, площадь которых в совокупности составляет более 20% от общей площади объекта
	Поверхность пола залита водой в помещении/ях, площадь которых в совокупности составляет более 20% от общей площади объекта.
	Присутствует грибок / плесень в помещении/ях, площадь которых в совокупности составляет более 20% от общей площади объекта).
	Разрушена внутренняя отделка, присутствует строительный мусор, системы коммуникаций отключены или находятся в нерабочем состоянии, в помещениях, площадь которых в совокупности составляет 20% и более от общей площади объекта.
	Физический износ объекта согласно данным технического паспорта составляет более 50%

Наличие фактов обременения имущества правами третьих лиц (залог, арест, аренда и пр.)

Фактов обременения имущества третьих лиц не выявлено / выявлено (нужное подчеркнуть):

Комментарии (в случае выявления обременений указывается их вид и срочность):

Общие комментарии (при наличии):

Собственник /представитель собственника:

Представитель оценочной компании

(Полностью ФИО)

(Подпись)

(Полностью ФИО)

(Подпись)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0144



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983694

Настоящий диплом выдан

Заварзину

Максиму Игоревичу

в том, что он(а) с 01-сентября 2006 г. по 21-апреля 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ "Московской

академии (МФПА)

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 21-апреля 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Заварзина

Максима Игоревича

на ведение профессиональной деятельности в сфере

стоимости предприятия (бизнеса)



Президент государственной
аттестационной комиссии
(подпись)

Город Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035473-1

« 30 » ноября 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Заварзину Максиму Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » ноября 2023 г. № 325

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » ноября 2026 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 672



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Заварзин Максим Игоревич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 711104323910

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

11 февраля 2008 года, регистрационный № 003571

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0001174 *

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-569-109559/23

«25» сентября 2023 г.

г. Тула

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Заварзин Максим Игоревич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 70 05 №727744 выдан Привокзальным РОВД г. Тулы 12.08.2005 г.
Адрес регистрации: г. Тула, ул. Демонстрации, д. 8, кв. 350
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области
300034 г. Тула, ул. Демонстрации, д. 137
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «25» сентября 2023 г. по «24» сентября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 3 300,00 (три тысячи триста рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» сентября 2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. УВЕДОМЛЕНИЯ:

- 10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.11. и п.21. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по-телефону, указанным в таблице:

Страхователь		Страховщик	
электронная почта:	zavarzin@yandex.ru	электронная почта:	Олег.Борисов@ingos.ru, filial@ula.ingos.ru
телефонная связь:	70554410444	телефонная связь:	84872523408, 84872523414

СТРАХОВАТЕЛЬ: Заварзин Максим Игоревич
От Страхователя: М.И. Заварзин

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: О.Н. Сметлова

Печатная форма ОСС на основании законности
№9885828-569/22 от 29.12.2022г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное частное
учреждение высшего образования «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»

ЗАВАРЗИН
Максим Игоревич

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

прошел(а) повышение квалификации в (на)
Негосударственном образовательном частном
учреждении высшего образования «Московский
финансово-промышленный университет «Синергия»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772404667308

Документ о квалификации

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачета
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	

Регистрационный номер

0003

Города

Москва

Дата выдачи

17 января 2018 года

Итоговая работа на тему: **Нет**



**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-569-109548/23 от 25 сентября 2023 г.

г. Тула, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ООО Альянс-Капитал
Юридический адрес: 300012 г. Тула, пр-кт Ленина, д. 68, лит. А
ИНН: 7107525613
E-mail: alians-capital@yandex.ru
Тел.: +7(4872) 770-444

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
ИНН: 7705042179
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области
300034 г. Тула, ул. Демонстрации, д. 137
E-mail: Olga.Smelova@ingos.ru, filial@tula.ingos.ru
Тел.: 84872523405, 84872523408, 84872523414
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

3.1. С «25» сентября 2023 г. по «24» сентября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п. 8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере 10 967,00 (десять тысяч девятьсот шестьдесят семь рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» сентября 2023 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п. 5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «09» декабря 2013 г.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда

Страхователь

Страховщик

1

(убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновения обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения и условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО Альянс-Капитал

От Страхователя:

Генеральный директор, на основании _____



Заварзин М.И.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

О.Н. Смелова

Начальник филиала корпоративного страхования
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области, на
основании доверенности №858523-569/23 от
29.12.2023г.

