БЮРО ОЦЕНКИ
appriser bureau the specialized company

ОТЧЕТ № 155/23

об определении рыночной стоимости незавершенного строительством нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: Тульская область, Одоевский район, д.Скобачево , 120 м на юг от дома № 53

Дата оценки: 10.04.2023г.

Дата составления отчета: 15.09.2023г.

Заказчик: ***Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района***

Тула 2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Стоимость – не факт, а расчетная величина вероятной цены, которая будет заплачена за товар или услугу в данное время- в соответствии с конкретным определением (дефиницией) стоимости. Цена, на которую, скорее всего, соглашаются продавцы и покупатели товара или услуги, которые доступны для приобретения. (МСО 2003).

Ликвидационная стоимость - разница между рыночной стоимостью объекта оценки и расходами по его ликвидации.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования. ***Инвестиционная стоимость объекта оценки*** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Кадастровая стоимость земли - оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования.

Цена. Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу. Понятие цены связано с обменом товара или услуги. После того как обмен совершен, цена, объявленная открыто и сохраняемая в тайне, становится историческим фактом, Цена уплаченная соответствует точке пересечения кривых спроса и предложения. (МСО 2003).

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

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

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

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

Земельный участок - 1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированные площадь, местоположение, границы, правовой статус;

3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом;

4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Сервитут. Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются *движимым имуществом*. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Ставка дисконтирования - ставка отдачи (доходности), используемая для конверсии (приведения) денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.

Коэффициент капитализации – любой коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтированный денежный поток (ДДП) – будущие величины денежных потоков, рассчитанные в текущих денежных единицах исходя из ожидаемого значения ставки дисконтирования.

Допущения. Предположения, считающиеся истинными. Допущения включают факты, условия или ситуации, влияющие на предмет оценки или подход к оценке, но которые, возможно, нельзя или не стоит проверить. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть принятыми в понимании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

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

Рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

Рыночная стоимость права аренды определяется объемом полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № **155/23**
от 05.04.2023г. между Отделом имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевский район и ООО «Бюро оценки» оценщиком определена рыночная стоимость незавершенного строительством нежилого здания с земельным участком расположенного по адресу : Тульская область, Одоевский район, д.Ченцовы Дворы , ул.Мира, дом 12

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве № 2364-09 от 14 августа 2009 г., номер в реестре 1638)

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 рублей (договор (полис) № 433-569-048522/18 от 30.07.2018г.

Оценка проведена по состоянию на **10.04.2023г**. после персонального осмотра объекта оценщиком.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

При проведении оценки объектов были применены следующие стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №I). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №II). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200

Федеральный стандарт оценки. Требования к отчету об оценки (ФСО №III). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200

Стандарты и правила АРМО (СТО АРМО 1.01. -2008)

Рыночная стоимость незавершённого строительством нежилого здания с учетом НДС и земельного участка без учета ндс на дату оценки составит: 136 025(Сто тридцать шесть тысяч двадцать пять) рублей.

Незавершенный строительством объект с учетом НДС : 116 189 (Сто шестнадцать тысяч сто восемьдесят девять) рублей, в. Т.ч. НДС 19 365 (Девятнадцать тысяч триста шестьдесят пять) рублей

Земельный участок: 19 836 (Девятнадцать тысяч восемьсот тридцать шесть) рублей.

Генеральный директор

ООО «Бюро Оценки» **Глухов Михаил Григорьевич**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

В соответствии с Договором, Оценщиком оказаны услуги по оценке Объекта; общая информация относительно результатов оценки и итоговой величины стоимости объектов оценки отражена в таблице 1 «Общая информация об объекте оценки».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №№ 200

Таблица 1.
Общая информация об объекте

Информация об объекте оценки	Незавершенное строительством нежилое здание с земельным участком
Основания для проведения Оценщиком оценки объекта	Договор № 155/23 от 05.04.2023г.
Адрес объекта оценки	Тульская область, Одоевский район, д.Скобачево , 120 м на юг от дома № 53
Объект оценки	1.Незаверщенный строительством нежилое здание , общ.площ.72,2 кв.м. КН 71:16:030305::327 Расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, д.Скобачево , 120 м на юг от дома № 53 Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование для размещения нежилого здания, общ. площ. 128 кв.м., кадастровый номер 71:16:030305:458. адрес объекта Тульская область, Одоевский район, с.Скобачево, 120 м на юг от дома № 53
Балансовая стоимость (здания)	нет.
Остаточная стоимость (здания)	нет
Вид стоимости:	Рыночная
Предполагаемое использование:	Результаты оценки могут использоваться для целей купли -продажи
Стоимость, определенная затратным подходом (задания)	116 189 руб.
Стоимость, определенная доходным подходом	Не применялся.
Стоимость, определенная сравнительным подходом	*Не применялся*

Рыночная стоимость незавершённого строительством нежилого здания с учетом НДС и земельного участка без учета ндс на дату оценки составит: 136 025(Сто тридцать шесть тысяч двадцать пять) рублей.

Незавершенный строительством объект с учетом НДС : 116 189 (Сто шестнадцать тысяч сто восемьдесят девять) рублей, в. Т.ч. НДС 19 365 (Девятнадцать тысяч триста шестьдесят пять) рублей

Земельный участок: 19 836 (Девятнадцать тысяч восемьсот тридцать шесть) рублей.

В соответствии с п. 26 Федерального Стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в течение 6

(шести) месяцев с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты.

1. 2. Задание на оценку

По поручению Заказчика Оценщик производит оценку рыночной стоимости нежилого помещения.

Таблица 2.
Задание на оценку

Объект оценки:	*1.Незаверщенный строительством нежилое здание , общ.площ.72,2 кв.м. КН 71:16:030305::327 Расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, д.Скобачево , 120 м на* юг от дома № 53 Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование для размещения нежилого здания, общ. площ. 128 кв.м., кадастровый номер 71:16:030305:458. адрес объекта Тульская область, Одоевский район, с.Скобачево, 120 м на юг от дома № 53
Собственник объекта оценки (Субъект права):	*Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района*
Адрес местонахождения объекта	*Смотри в таблице 2*
Дата осмотра объекта оценки:	*05.04.2023г*
Дата оценки:	*10.04.2023г*
Дата составления отчета:	*15.09.2023г.*
Цель оценки:	*Определение рыночной стоимости*

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	*Результатом оценки является рыночная стоимость нежилого здания с земельным участком* *Результат оценки может использоваться для целей купли-продажи* *<u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u>* *1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.* *2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.* *3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.* *<u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u>* *1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.* *2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на*
Назначение оценки:	*Для целей купли-продажи*
Оцениваемые права:	*Полное*
Существующие обременения (ограничения) права	*Не зарегистрировано*
Вид определяемой стоимости:	*Рыночная*
Наилучшее и наиболее эффективное использование:	*По прямому назначению*
Допущения и ограничивающие условия	*Приведены в пункте 1.6 отчета*

1.3. Сведения о заказчике

Информация о заказчике оценки представлена в таблице 3

Таблица 3.
Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Полное наименование:	*Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района*

Реквизит	Значение
Юридический адрес заказчика:	*ИНН 7131025474 КПП 713101001 ОКВЭД 75.11.35 ОКПО 93190559 ОКАТО 70236860000 ОКТМО 70636460 ОГРН 1027103272954 р/с 40204810100000000151 в Отделение Тула г. Тула БИК 047003001 л/с 03663002750 в отделе № 11 УФК по Тульской области*
Реквизиты:	*301454, Тульская область, Одоевский район, с. Рылево, ул. Центральная, д.28-а*

1.4. Сведения об оценщике

Реквизиты Оценщика представлены в табл. "Сведения об Оценщике".

Таблица 4.
Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
Полное наименование:	*ООО «Бюро Оценки»*
Место нахождения:	*300012, г. Тула, ул. Советская, д.33, оф.202*
Телефон:	*+7 4872 211441*
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	*1037100124093 от 30 июня 2003 года*
ИНН:	*7103032102*
КПП:	*710701001*
Страхование гражданской ответственности оценочной организации:	*Договор № 433-569-004059/18 от 23.01.2018г., выданный страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей (период страхования с 18.02.2018г. по 17.02.2019г.)*
Специалист оценщик:	*Губенко Милена Олеговна*
Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Специалист	*Пункт 4-6*
Член Саморегулируемой организации оценщиков:	*Оценщик является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (Свидетельство о членстве № 2364-09 от 14 августа 2009 г., номер в реестре 1638)*
Документ о профессиональных знаниях в области оценки:	*Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Диплом № ПП-1 НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»*
Свидетельство о повышении квалификации	*По программе «Оценочная деятельность», свидетельство № 0203 от 23 апреля 2012 года НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»*
Страхование гражданской ответственности оценщика:	*Страховой полис № 433-569-048522/18 от 30.07.2018г..), выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 рублей.*
Квалификационный аттестат	*по направлению «Оценка недвижимости» № 002379-1 от 25.01.2018г., действителен до 25.01.2021г.*
Стаж работы	*С 2009года*

1.5.Общие положения

Основание для проведения оценки	Договор **155/23** от 05.04.2023г. между МО Восточно-Одоевское Одоевского района и ООО « Бюро оценки». Задание на оценку, составленное в соответствии с п.17 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к

	проведению оценки (ФСО №I)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 14.04.2022г. №200
Объект оценки	1.Незаверщенный строительством нежилое здание , общ.площ.72,2 кв.м. КН 71:16:030305::327 Расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, д.Скобачево , 120 м на юг от дома № 53 Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование для размещения нежилого здания, общ. площ. 128 кв.м., кадастровый номер 71:16:030305:458. адрес объекта Тульская область, Одоевский район, с.Скобачево, 120 м на юг от дома № 53 Подробное описание и характеристики объекта оценки приведены в главе 2.2.3 настоящего отчёта.
Вид оцениваемого права	Оценке подлежит право собственности: – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); – Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки	Результат оценки может использоваться для целей купли-продажи
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	– Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022г №№254, 255, 256 об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности
Применяемые стандарты оценочной деятельности	– Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022года №№ 256,255,254 соответственно: – Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №I)», (приказ №256). – Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 255). – Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №III)», (приказ № 254).

	– Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» – “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Дата оценки	**10.04.2023г**
Дата составления отчёта	**15.09.2023г.**
Порядковый номер отчета	**№ 155/23**
Перечень документов заказчика: право-устанавливающих и определяющих количественные и качественные характеристики Объекта (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)**.**	Выписка из ЕГРН от 24.06.2019г (нежилое здание) Выписка из ЕГРН от 09.06.2023г
Форма отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяемых стандартов оценочной деятельности (см. «Применяемые стандарты оценочной деятельности»)
Процесс проведения оценки	В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022г №200 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №I)»: «Проведение оценки включает в себя следующие этапы: а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; д) составление отчета об оценке. Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости Объекта оценки включал следующие этапы: 1. Заключение договора на проведение оценки.

	2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки. 5. Анализ Объекта оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание отчета об оценке.

1.6. Допущения и ограничивающие условия

Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке .

1. Работы по оценке включают:

– исследование объекта оценки и окружающей его среды (в текущем состоянии и ретроспективе);

– сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объекта оценки в настоящем и будущем;

– выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке.

2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

– состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

– глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

– отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты.

4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза Объекта

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Допущения и ограничения к проведению оценки .

При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:

1. Объект оценки, по предположениям оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.

2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.

3. Услуги, оказанные в рамках настоящего отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.

Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.

Допущения в отношении оцениваемых прав.

1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.

2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения к источникам информации, использованным в отчете.

1. Информация, используемая в настоящем отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.

2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.

5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких либо других целях.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.

Допущения в отношении используемых методов расчета.

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.

2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

3. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки.

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта, (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектом оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

– лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;

– суда, арбитражного или третейского суда;

– уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки объектов были применены следующие стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №I). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 [2]

Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №II). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 [3]

Федеральный стандарт оценки. Требования к отчету об оценки (ФСО №III). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №200 [4]

Стандарты и правила АРМО (СТО АРМО 1.01.-2008)

2. Краткая характеристика объектов оценки

Объекты оценки находиться по адресу: **Тульская область, Одоевский район, д.Скобачево , 120 м на юг от дома № 53**

Земельный участок , категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование для размещения нежилого здания, общ. площ. 128 кв.м., кадастровый номер 71:16:030305:458. адрес объекта Тульская область, Одоевский район, с.Скобачево, 120 м на юг от дома № 53

Страна	Россия
Город	Тульская обл, Одоевский район, с.скобачево
Улица	-
Номер дома	-

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	10 - 15 мин.пешком
Права на оцениваемый объект	Право собственности Восточно-Одоевское Одоевский район
Балансовая / остаточная стоимость объекта оценки по совокупности таблиц , руб.	
Объект назначения	Незавершенное строительством жилой дом
Функциональное назначение здания	-
Год постройки здания	-
Наличие лифта	Нет
Количество этажей в здании	-
Подземная часть (подвал), кв. м	Нет
Площадь по документам БТИ / общая площадь согласно внутреннему обмеру, кв. м	72,2
Высота потолков в здании, м	-
Назначение объекта оценки	Здание принадлежит МО Восточно-Одоевское Одоевского района
Текущее использование объекта оценки	Здание не эксплуатируется
Фундамент	ж/б блоки
Стены	ж/б панели
Крыша	шифер
Наружная отделка	-
Внутренняя отделка	-
Полы	-
Перегородки	-
Перекрытия	-
Двери/ окна	-
Коммуникации	-

3.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Для проведения корректного анализа недвижимости, к которому относиться объект оценки, необходимо определить к какому сегменту рынка относяться данные объекты оценки.

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

Рынок объектов капитального строительства может быть сегментирован по следующим критериям:

По типу помещения недвижимость в свою очередь подразделяется на :

- Отдельно стоящие здания;
- Пристроенные здания
- Встроенные помещения
- Встроенно-пристроенные помещения
- Имущественные комплексы

По степени готовности объектов капитального строительства подразделяются на :

- Готовые объекты
- Объекты , требующие реконструкции или капитального ремонта
- Незавершённые объекты

По назначению объекта капитального строительства делятся

- На гражданские (жилые дома , школы, театры, дворцы культуры и прочие общественные здания)
- На промышленные(производственные цеха, склады, прозводственно –складские объекты и др.)
- На сельскохозяйственные (производственные: птицефермы, свинарники, коровники и т.д. , складские: зерно-овоще, картофелехранилище и т.д.)
- На комерческие(офисные торговые, складские, рестораны, кафе, банки, АЗС и т.д)

В указанных выше гражданских, промышленных, сельскохозяйственных и др. объектах недвижимости существует своя классификация, которая помогает структурировать все

разнообразие объектов нежилой недвижимости, представленной на рынке по определенным критериям.

Исходя из вида и характера объекта аренды , целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки , а так же критериев физической возможности и юридической допустимости - наиболее эффективным вариантом является использование помещения, в качестве объектов не жилого назначения.

4.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) – является одним из основополагающих принципов оценки недвижимости. Тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта, - и является наилучшим.

Именно на этой предпосылке строятся все расчеты рыночной стоимости объекта недвижимости, в предположении, что эффективный собственник будет использовать свое имущество в расчете на наибольшую отдачу от владения им.

Чтобы ответить на вопрос, какую нишу рынка занимает тот или иной оцениваемый объект недвижимости, необходимо проанализировать варианты его наиболее эффективного использования. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

Заметим, что текущее использование оцениваемого объекта не всегда является наилучшим. Возможен его переход на иной вид коммерческой деятельности.

Согласно принципу НЭИ использование объекта недвижимости должно отвечать четырем условиям. Оно должно быть:

· законодательно разрешенным;

· физически осуществимым;

· финансово обоснованным;

· обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Наиболее эффективное использование

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

Рассмотрим оцениваемый объект недвижимости с точки зрения его наилучшего использования, исходя из конструктивно-планировочных решений и экономической целесообразности.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению помещений и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;

нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

Анализ использования помещений по вышеуказанным критериям показывает, что перепланировка здания под производственное назначение, складское приведет к значительным издержкам. При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

наличие обременений (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных);

местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;

возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Оцениваемое помещение имеют вид разрешенного использования (юридическая правомочность) – объект сельскохозяйственного назначения (коровник) и изменение вида повлечет большие финансовые расходы, сложно осуществимо и экономически нецелесообразно.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за

невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Таким образом, по мнению оценщика, наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их по прямому функциональному назначению, в качестве объекта не жилого назначения.

5. *Краткий обзор муниципального образования «Одоевский район»*

Поселок городского типа Одоев расположен в 75 км на юго-запад от Тулы. Через Одоев идет дорога в Арсеньево, таким же образом, чуть минуя поселок, пролегает автотрасса в г. Белев. Кроме того, поселок связан прямой дорогой, проходящей через с. Крапивна, с г. Щекино, а также г. Плавском. Факт нахождения поселка в центре своеобразной историко-культурной зоны представляет интерес как для любителей туризма и ценителей родной истории и культуры, так и для потенциальных инвесторов, готовых вкладывать средства в развитие гостинично-туристского комплекса.

Общая площадь Одоевского района - 1182 кв. км, население - около 14,7 тыс. человек. (2000г.) В самом поселке по данным последней переписи населения насчитывалось около 7 тыс. жителей.

Водные ресурсы определяют реки Упа, Маловель, Мизгея, Холохольня и др. Почвы Одоевского района -дерново-подзолистые, серые и светло-серые. Леса составляют 21% от всей территории. Работают три лесничества.

И в прошлом, и в настоящем Одоевский район развивается как аграрный, а его промышленность как перерабатывающая продукцию сельского хозяйства. Основные направления в работе хозяйств района - производство зерна, молока и мяса.

Помимо этого, в районе работают Одоевское дорожно-ремонтное управление с асфальто-бетонным заводом, карьер по переработке камня в щебень, газовый участок "Одоевгоргаз", проводящий газификацию района, и жилищно-коммунальное хозяйство.

Экономика района базируется на сельскохозяйственном производстве и переработке его продукции. Некоторую долю производства дает лесное хозяйство. Существуют народные промыслы.

Район считается одним из наиболее экологически чистых. Это рай для туристов, охотников, любителей спортивного рыболовства. Кроме того, близ самого Одоева имеются большие запасы глины для развития кирпичного производства. Не говоря уж об уникальной "синики", на базе которой можно успешно развивать гончарное производство, поставить "на поток" изготовление филимоновской игрушки.

6.. Социально-экономическое развитие Тульской области

Социально – экономическая ситуация Тульской области[1]

Оценивая состояние развития экономики и социальной сферы Тульской области за за январь-февраль 2023, можно констатировать развитие положительных тенденций в динамике ряда основных макроэкономических показателей.

Увеличилось промышленное и сельскохозяйственное производство, объемы строительства.

и введено общей площади жилых.

Собственные доходы консолидированного бюджета области увеличились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Социально – экономическая ситуация Тульской области

Согласно вестника Туластат[2], наблюдалась следующая социально – экономическая ситуация:

Социально – экономическая ситуация Тульской области

Согласно вестника Туластат[3], за январь-февраль 2023 года наблюдалась следующая социально – экономическая ситуация:

	2022г.		*февраль 2023г. в % к*		*Январь-февраль 2023г. в % к январю-февралю 2022г.*	*Справочно:*		
	февраль	*январь-февраль*	*февралю 2022г.*	*Янва-рю 2023г.*		*февраль 2022г. в % к*		*январь-февраль 2022г. в % к январю-февралю 2020г.*
						февралю 2021г.	*январю2021г. в % к январю-сен-*	
промышленного производства	*x*	*x*	*117.8*	*101.3*	*111.4*	*89.7*	*91.1*	*105.0*
работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн	*2038.6*	*3612.3*	*52.3*	*128.2*	*47.2*	*85.7*	*120.7*	*83.9*
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников	*78.1*	*201.1*	*69.1*	*63.5*	*95.3*	*в 2.4 р.*	*115.2*	*в 3.3 р*

[1] https://econom.tularegion.ru/documents/?SECTION=2317
[2] https://71.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dokld232.pdf
[3] https://71.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Dokld232.pdf

Оборот розничной торговли, млн рублей	*30248.8*	*61011.1*	*95.4*	*97.8*	*96.4*	*103.9*	*99.4*	*102.6*
Оборот оптовой торговли, млн рублей	*33143.5*	*65942.5*	*86.7*	*102.6*	*88.4*	*116.8*	*108.5*	*111.4*
Оборот общественного питания, млн рублей	*879.6*	*1753.3*	*89.1*	*100.1*	*89.0*	*112.9*	*101.7*	*111.3*
Объем платных услуг населению, млн рублей	*7912.7*	*15582.1*	*99.2*	*102.6*	*97.3*	*100.1*	*98.6*	*104.2*
Индекс потребительских цен,%	*x*	*x*	*108.5*	*100.4*	*100.4*	*109.3*	*100.9*	*109.2*
Индекс цен производителей промышленных товаров,2)%	*x*	*x*	*101.4*	*101.7*	*101.7*	*115.8*	*101.9*	*115.5*
Численность официально зарегистрированных	*2.2*	*x*	*73.3*	*104.8*	*x*	*24.0*	*93.8*	*x*

Январь 2023 г.		*В % к*		*Справочно январь 2022 г. в % к*	
январю 2022 г.	*декабрю 2022 г.*		*январю 2021 г.*		*декабрю 2021 г.*
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек	430.3	100.9	100.4	98.3	101.0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:					
номинальная, рублей	50539.4	106.0	80.3	116.5	82.5
реальная	x	97.2	79.7	106.8	81.4

	Январь 2023 г.	В % к		Справочно январь 2022 г. в % к	
		январю 2022 г.	декабрю 2022 г.	январю 2021 г.	декабрю 2021 г.
Среднесписочная численность работающих в экономике, тыс. человек	430.3	100.9	100.4	98.3	101.0
Среднемесячная начисленная зара-ботная плата одного работника:					
номинальная, рублей	50539.4	106.0	80.3	116.5	82.5
реальная	x	97.2	79.7	106.8	81.4

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ
ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ
Оборот организаций [1)] по хозяйственным видам экономической деятельности

	Январь-февраль 2023 г., млн рублей	*В % к январю-февралю 2022 г.2)*
Всего	***349029.8***	***99.4***
из них организации с основным видом деятельности:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	12857.9	93.3
добыча полезных ископаемых	1709.6	96.7
обрабатывающие производства	175649.6	95.6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	76221.4	102.6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14986.7	88.0
строительство	48304.4	98.3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспорт-ных средств и мотоциклов	408785.8	109.5
транспортировка и хранение	34481.8	115.8
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	7381.9	95.6
деятельность в области информации и связи	18393.3	100.3
деятельность финансовая и страховая	956.9	в 3.1 р.
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	17147.6	81.3
деятельность профессиональная, научная и техническая	11969.4	123.6
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	11818.3	184.2
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	762.3	120.2
образование	2703.3	101.8
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	20158.7	107.2
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	2025.6	110.9
предоставление прочих видов услуг	877.7	112.4

1) В оборот организаций включается стоимость отгруженных товаров собственного про-изводства, выполненных собственными силами работ и услуг, а также выручка от продажи приобретенных ранее на стороне товаров (без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей).
Группировки по видам экономической деятельности включают совокупность организа-ций с соответствующим основным видом деятельности.
2) Темп роста (снижения) рассчитан без учета индекса цен.

В январе-феврале 2023 года удельный вес объема отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (по хозяйственным видам экономической деятельности) в

обороте организаций по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 97.1%, «Обрабатывающие производства» – 95.0%, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 40.8%, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 97.5%.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Индекс промышленного производства1) в январе - феврале 2023 года относительно января - февраля 2022 года составил 111.4%; в феврале 2023 года к уровню соответствующего месяца прошлого года – 117.8%, к январю 2023 года – 101.3%.

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

Индексы промышленного производства1) по видам экономической деятельности

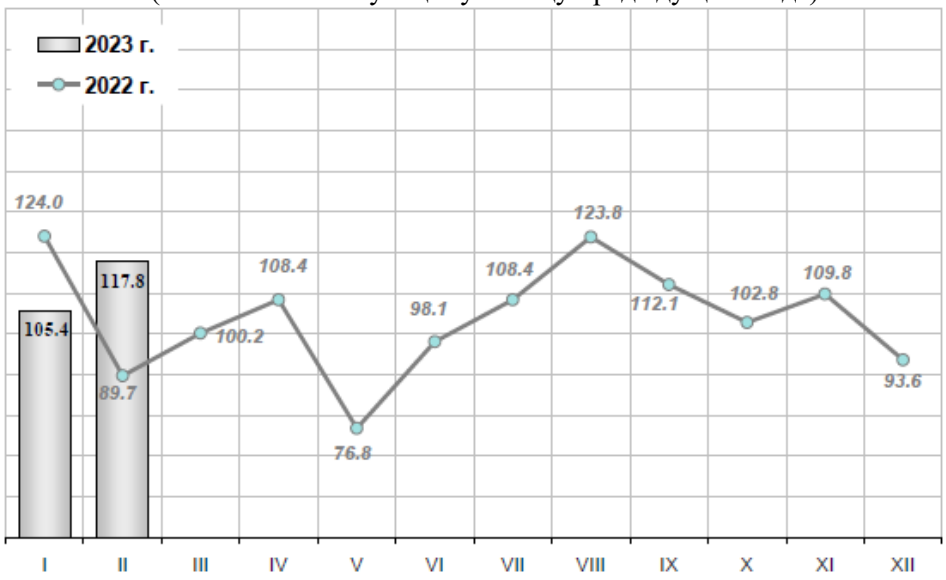
	Январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.	Февраль 2023 г. в % к	
		февралю 2022 г.	январю 2023 г.
Всего	***111.4***	***117.8***	***101.3***
Добыча полезных ископаемых	**90.6**	**80.9**	**76.2**
в том числе:			
добыча прочих полезных ископаемых	90.6	80.9	76.2
Обрабатывающие производства	**111.9**	**118.7**	**101.4**
из них:			
производство пищевых продуктов	102.0	98.9	97.5
производство напитков	110.4	119.5	97.5
производство текстильных изделий	70.3	68.9	109.8
производство одежды	96.1	91.1	108.5
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	117.9	94.2	79.6
обработка древесины и производство изделий из дерева, кроме мебели	119.4	81.0	95.2
производство бумаги и бумажных изделий	70.9	72.0	105.4
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	93.6	100.7	104.5
производство химических веществ и химических продуктов	102.1	144.5	110.4
производство лекарственных средств и материалов	153.6	137.1	84.8
производство резиновых и пластмас-совых изделий	79.0	75.8	100.6
производство прочей неметалличе-ской минеральной продукции	104.9	91.4	95.3
производство металлургическое	100.7	111.6	88.8
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	111.7	148.6	74.5
производство компьютеров, электрон-ных и оптических изделий	137.9	179.0	136.4
производство электрического обору-дования	80.6	66.6	130.0
производство машин и оборудования	103.3	133.0	87.1
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцеп	116.6	70.6	86.9
производство прочих транспортных средств и оборудования	132.2	94.3	89.9
производство мебели	118.7	140.2	110.9
производство прочих готовых изделий	62.8	38.2	92.1
ремонт и монтаж машин и оборудования	144.8	109.2	103.9
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	**114.0**	**122.3**	**103.9**

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	**76.7**	**67.3**	**82.3**

1) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных иско- паемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». В качестве весов исполь- зуется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.
При расчетах динамики показателей в качестве информации по соответствующему пери- оду предыдущего года используются данные, сформированные на основе отчетности ре- спондентов, предоставленной в предыдущем году.

Индексы промышленного производства[1)]

(в % к соответствующему месяцу предыдущего года)



[1)] Данные за 2022 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (Приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО
ПРОИЗВОДСТВО ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, хозяйства населения, фермеры) в 2022 году, по расчетам, составил 122097.6 млн. рублей, или 104.8% к уровню 2021 года..

Динамика производства продукции сельского хозяйства

	В % к соответствующему периоду предыдущего года
2021 год	
I квартал	111.9
II квартал	99.6
I полугодие	104.7
III квартал	89.5
Январь-сентябрь	93.2
IV квартал	87.5
Год	95.3
2022 год	
I квартал	100.6
II квартал	100.9
I полугодие	100.8
III квартал	108.0
Январь-сентябрь	105.0
IV квартал	104.2
Год	104.8

РАСТЕНИЕВОДСТВО

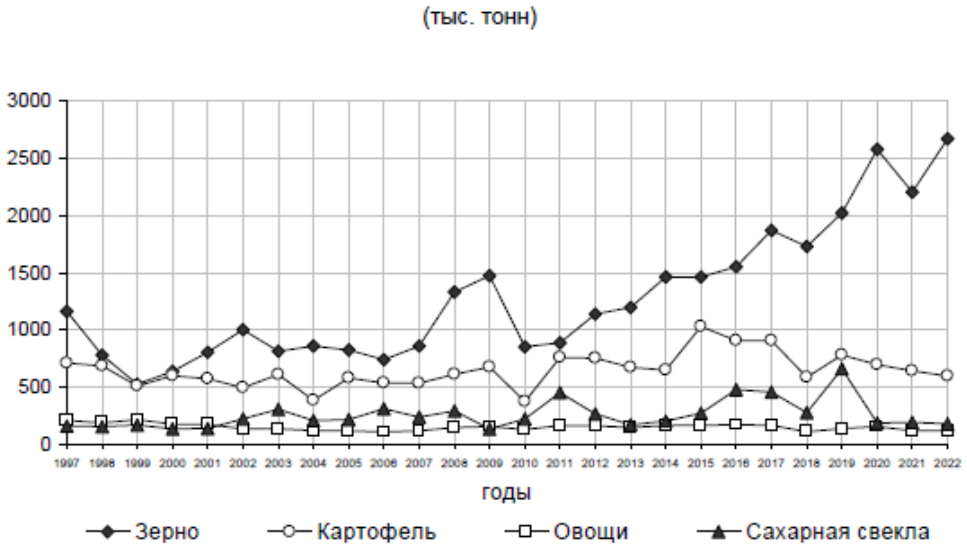
В 2022 году общая посевная площадь сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий увеличилась по сравнению с 2021 годом на 35.6 тыс. гектаров (на 3.8%) и составила 973.7 тыс. гектаров.

Посевы зерновых и зернобобовых культур уменьшились на 8.8 тыс. гектаров (на 1.4%), технических культур – увеличились на 42.3 тыс. гектаров (на 25.3%), овощей и картофеля – увеличились на 1.8 тыс. гектаров (на 5.7%), кормовых культур – увеличились на 0.3 тыс. гектаров (на 0.3%).

В сельскохозяйственных организациях в истекшем году посевы сельскохозяйственных культур составили 717.7 тыс. гектаров и увеличились по сравнению с 2021 годом на 25.7 тыс. гектаров (на 3.7%), в том числе посевы зерновых и зернобобовых культур – уменьшились на 7.5 тыс. гектаров (на 1.7%). Площади под кормовыми культурами по сравнению с прошлым годом увеличились на 0.5 тыс. гектаров (на 0.5%), техническими культурами – на 30.5 тыс. гектаров (на 22.4%), из них сахарной свеклы – уменьшились на 0.5 тыс. гектаров (на 11.6%). картофеля – увеличились на 2.3 тыс. гектаров (на 23.0%).

Валовый сбор зерна в хозяйствах всех категорий составил 2672.5 тыс. тонн (в весе после доработки), что на 21.2% больше, чем в 2021 году. Средняя урожайность зерновых и зернобобовых культур с 1 убранного гектара составила 44.8 центнера (в весе после доработки), с одного гектара посевной площади – 43.7 центнера, в 2021 году соответственно 35.8 и 35.6 центнера.

Динамика валовых сборов основных сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий



В сельскохозяйственных организациях в прошедшем году произведено 1959.6 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), что на 20.3% больше, чем в 2021 году, 322.2 тыс. тонн картофеля, или на 3.4% больше, 77.2 тыс. тонн овощей – на 21.8% больше, 176.3 тыс. тонн сахарной свеклы – на 6.4% меньше, чем в 2021 году.

В структуре производства зерна в 2022 году по сравнению с 2021 годом увеличился удельный вес пшеницы, ячменя и зернобобовых, уменьшился – ржи и овса.

Структура производства зерна по видам культур

Основная доля зерна (73.3%), сахарной свеклы (фабричной) (95.8%) и овощей (62.0%) выращены в сельскохозяйственных организациях. В структуре производства зерна и сахарной свеклы наблюдалось увеличение удельного веса валовых сборов крестьянскими (фермерскими) хозяйствами. Фермерами

получено зерна 26.7% от общего сбора в хозяйствах всех категорий (в 2021г. – 26.1%), и сахарной свеклы 4.2% (3.8%). Увеличилась доля населения в производстве картофеля на 1.2 процентного пункта.

Под урожай 2023 года в сельскохозяйственных организациях посеяно 156.8 тыс. гектаров озимых на зерно и зеленый корм, что на 25.4% меньше уровня прошлого года. Зябь вспахана на площади 96.6 тыс. гектаров, или на 48.6% меньше уровня 2021 года.

ЖИВОТНОВОДСТВО

К 1 марта 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 136.3 тыс. голов (на 8.8% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров 58.6 тыс. голов (на 0.7% больше), свиней насчитывается 336.1 тыс. голов (на 1.8% меньше), овец и коз 80.6 тыс. голов (на 4.0% больше)

В структуре поголовья скота на хозяйства населения и фермеров приходилось 15.6% крупного рогатого скота, 17.2% коров, 2.0% свиней, 41.6% овец и коз (к началу марта 2022 г соответственно 14.4%, 18.0%, 2.3% и 43.9%).

Поголовье скота в хозяйствах всех категорий

	На 1 марта 2023 г. тыс. голов	1 марта 2023 г. в % к [1]		Справочно: 1 марта 2022 г. в % к [1]	
		1 февраля 2023 г.	1 марта 2022 г.	1 февраля 2022 г.	1 марта 2021 г.
Крупный рогатый скот	136.3	98.5	91.2	98.5	102.2
в том числе коровы	58.6	98.0	100.7	98.3	99.9
Свиньи	336.1	97.9	98.2	96.3	92.7
Овцы и козы	80.6	100.3	104.0	100.8	118.0

1) Процент исчислен из единиц.

В сельскохозяйственных организациях к началу марта 2023 года по сравнению с соответствующей датой прошлого года поголовье крупного рогатого уменьшилось на 10.0%, коров – увеличилось на 1.7%, овец и коз – на 8.3%, птицы всех видов – на 17.5%, свиней уменьшилось на 1.5%..

Поголовье скота и птицы в сельскохозяйственных организациях

	На 1 марта 2023 г., тыс. голов	На 1 марта 2022 г., тыс. голов	Темп роста (снижения), в % [1]
Крупный рогатый скот	115.0	127.8	90.0
в том числе коровы	48.5	47.7	101.7
Свиньи	329.4	334.5	98.5
Овцы и козы	47.0	43.4	108.3
Птица всех видов	8436.5	7177.1	117.5

1) Процент исчислен из единиц.

К началу марта 2023 года в крупных и средних сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов 85.7 тыс. тонн кормовых единиц, обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота составила 2.5 центнера кормовых единиц, что на 23.1% меньше уровня прошлого года.

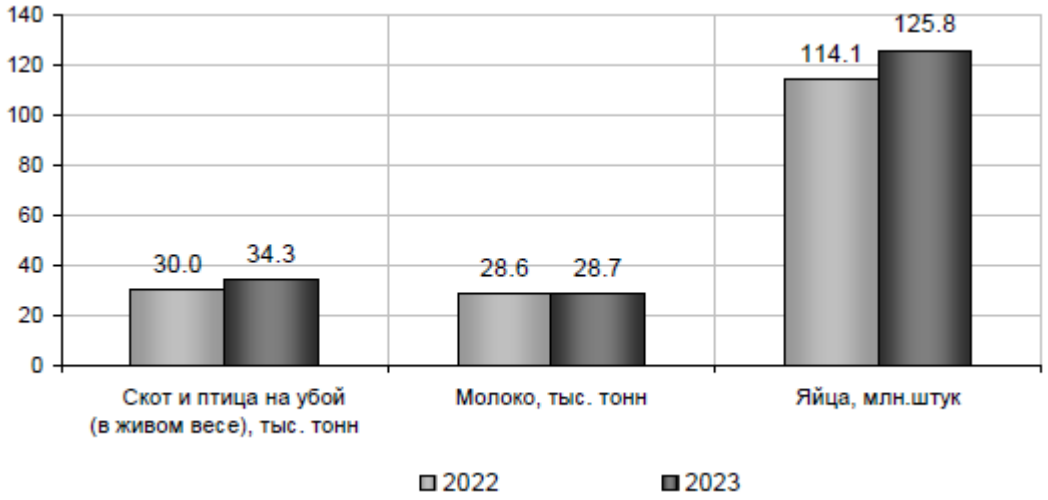
В январе-феврале 2023 года по сравнению с январем-февралем 2022 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство скота и птицы на убой, молока и яиц.

Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий

	Январь-февраль 2023 г., тыс. тонн	В % к январю-февралю [1] 2022 г.	Справочно: январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г. [1]
Скот и птица на убой (в живом весе)	34.3	114.1	94.5
Молоко	28.7	100.2	110.4
Яйца, млн. штук	125.8	110.2	118.7

1) Процент исчислен из единиц.

Динамика производства основных продуктов животноводства в хозяйствах всех категорий



На долю хозяйств населения и фермеров приходилось 3.0% производства скота и птицы на убой (в живом весе), 12.0% молока и 2.1% яиц (в январе-феврале 2022 г. соответственно 3.6%, 12.5% и 2.4%).

В сельскохозяйственных организациях в январе-феврале 2023 года по сравнению с январем-февралем 2022 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 14.8% (в январе-феврале 2022 г. по сравнению с январем-февралем 2021г. уменьшилось на 5.1%), молока – увеличилось на 0.8% (увеличилось на 16.0%), яиц увеличилось на 10.6% (увеличилось на 19.7%).

. ***Производство основных видов продукции животноводства в сельскохозяйственных организациях***

	Январь-февраль 2023 г., тыс. тонн	*Январь-февраль 2022 г., тыс. тонн*	*Январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.*[1)]
Скот и птица на убой (в живом весе)	33.3	29.0	114.8
из них:			
крупный рогатый скот	1.5	1.1	135.2
свиньи	11.9	10.5	113.3
овцы и козы	0.1	0.0	в 3.2р.
птица	19.7	17.3	113.9
Молоко	25.3	25.1	100.8
Яйца, млн. штук	123.2	111.4	110.6

[1)] Процент исчислен из единиц.

В январе-феврале 2023 года в общем объеме производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельхозорганизациях наблюдалось увеличение удельного веса птицы.

Производство скота и птицы на убой увеличили сельскохозяйственные организации 12 районов, молока – 11, на долю которых приходилось соответственно 78.6% и 80.4 % общего объема производства этой продукции в сельскохозяйственных организациях.

В то же время значительно сократили производство скота и птицы на убой (в живом весе) сельскохозяйственные организации Арсеньевского и Кимовского муниципальных районов (на 54.7 – 92.9%); молока – хозяйства Арсеньевского муниципального района (на 42.6%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надои молока на одну корову в январе-феврале 2023 года составили 1400 килограммов против 1362 килограммов в январе-феврале 2022 года, яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) уменьшилась на 2.0% и составила 50 штук яиц.

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОДУКЦИИ

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

Объем реализации сельскохозяйственных продуктов всеми сельхозпроизводителями

	Январь-февраль 2023 г., тыс. тонн	*В % к январю–февралю 2022 г.*[1)]	*Справочно: январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.*[1)]
Зерновые культуры	212.4	120.5	81.8
Скот и птица (в живом весе)	33.7	117.0	93.2
Молоко	25.5	99.9	111.9
Яйца, млн. штук	113.6	112.7	121.5

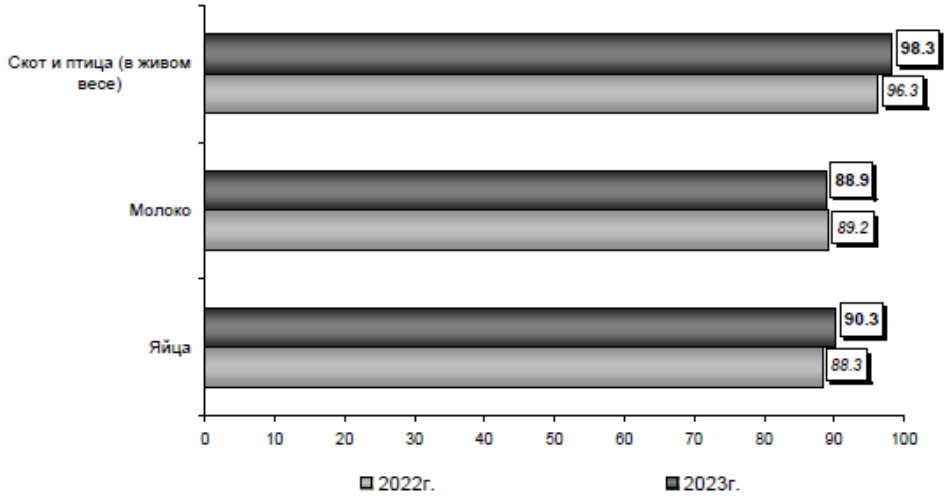
1) Процент исчислен из единиц.

В январе-феврале 2023 года увеличился удельный вес продажи скота и птицы на убой и яиц, уменьшилась молока.

.

Доля реализации основных продуктов животноводства в общем объеме производства в хозяйствах всех категорий

(в процентах)



В январе-феврале 2023 года в сельскохозяйственных организациях по сравнению с январем-февралем 2022 года возросли объемы реализации всех основных видов сельскохозяйственной продукции, кроме зерна.

СТРОИТЕЛЬСТВО

Объем работ и услуг, выполненных собственными силами организаций области по виду деятельности "Строительство", в январе-феврале 2023 года составил 3612.3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 52.8% меньше, чем в январе-феврале 2022 года.

.

Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство[1)]»

	Январь-февраль 2023 г.		*Февраль 2023 г.*		
	млн рублей	*в % к январю-февралю 2022 г.*	*млн рублей*	*в % к*	
				февралю 2022 г.	*январю 2023 г.*
Всего по области	3612.3	47.2	2038.6	52.3	128.2
из них крупными и средними организациями	762.1	47.2	430.1	52.3	128.2
в том числе по видам экономической деятельности[2)]:					
строительство зданий	326.3	47.7	218.1	43.9	140.2
строительство инженерных сооружений	203.5	24.7	102.0	43.0	68.5
работы строительные специализированные	145.2	42.3	68.8	29.4	55.7

1) Включает данные по объему работ, выполненных собственными силами по договорам строительного подряда и объему работ, выполненных хозяйственным способом.

2) Без объема работ, выполненных хозяйственным способом.

Жилищное-гражданское и социально-культурное строительство. В январе-феврале 2023 года на территории области застройщиками всех форм собственности построена 2801 новая квартира общей площадью 201.1 тыс. кв. метров (с августа 2019 г. с учетом домов, построенных на земельных участках,

предназначенных для ведения гражданами садоводства), что на 4.7% меньше уровня января-февраля 2022 года.

В общем объеме жилья, сданного в эксплуатацию, 54.2% возведено индивидуальными застройщиками. За истекший период года населением введен 921 жилой дом общей площадью 108.9 тыс. кв. метров, что на 20.2% меньше, чем в январе-феврале 2022 года.

В сельской местности населением построено 263 жилых дома площадью 30.4 тыс. кв. метров.

В городском округе г. Тула введен 231 частный дом площадью 30.9 тыс. кв. метров.

Динамика ввода в действие жилых домов

	Введено общей площади, жилых помещений[1)] м²		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*	
	всего	*в т.ч. индивидуальное строительство*	*всего*	*в т.ч. индивидуальное строительство*
2022 год				
Январь	98051	69897	в 5.7 р	в 4.0 р
Февраль	112995	66535	в 2.4 р	174.4
Март	62435	40300	122.1	92.2
I квартал	273481	176732	в 2.4 р	178.3
Апрель	55800	52777	162.0	160.9
Май	64844	52884	133.5	в 2.1 р
Июнь	47519	47519	83.4	122.6
II квартал	168163	153180	86.8	142.7
I полугодие	441644	329912	143.0	159.8
Июль	62220	40348	63.6	118.5
Август	67279	55421	103.4	100.6
Сентябрь	128669	67988	167.6	118.7
III квартал	258168	163757	107.7	111.8
Октябрь	56595	52062	58.0	12.4
Ноябрь	51860	20406	39.2	29.2
Декабрь	105290	9738	182.9	46.3
IV квартал	213745	82206	74.3	54.0
Январь-декабрь	913557	575882	109.3	114.0
2023 год				
Январь	122962	52857	125.4	75.6
Февраль	78128	56058	69.1	84.3
Январь-февраль	201090	108915	95.3	79.8

Ввод жилых домов

.

Ввод в действие жилых домов

Наименование МО	Ввод в действие общей площади					Введено квартир	
	Всего, кв. метров	в расчете на душу населения		доля по области		Всего, штук	место по области
		кв. метров	место по области	%	место по области		
1	2	3	4	5	6	7	8
Всего по области	**699812**	**488 501,09**	x	**100,00**	x	**7748**	x
г. Алексин	23018	352 712,23	5	3,29	5	192	5
Арсеньевский	78	8 378,09	24	0,01	24	1	24
Белевский	2791	154 113,75	10	0,40	16	22	16
Богородицкий	4717	95 932,48	16	0,67	14	30	15
Веневский	17066	558 259,73	4	2,44	7	139	7
Воловский	1899	144 191,34	12	0,27	17	13	19
Дубенский	4314	313 517,44	7	0,62	15	46	12
г. Ефремов	6872	128 568,76	15	0,98	10	54	10
Заокский	106525	5 255 303,40	1	15,22	2	885	2
Каменский	484	58 103,24	22	0,07	22	6	22
Кимовский	4886	136 594,91	13	0,70	13	39	13
Киреевский	9708	136 195,29	14	1,39	8	73	8
Куркинский	781	86 108,05	18	0,11	21	8	21
г. Новомосковск	42178	319 360,94	6	6,03	4	506	3
Одоевский	1742	149 271,64	11	0,25	18	21	17
Плавский	1681	62 328,51	21	0,24	19	15	18
Суворовский	5502	167 437,61	9	0,79	11	48	11
Тепло-Огаревский	339	28 949,62	23	0,05	23	4	23
Узловский	7083	92 539,85	17	1,01	9	57	9
Чернский	1523	81 487,43	20	0,22	20	11	20
Щекинский	17896	176 228,46	8	2,56	6	151	6
Ясногорский	43001	1 566 520,95	2	6,14	3	417	4
г. Донской	5210	85 846,10	19	0,74	12	35	14
г. Тула	390512	737 134,98	3	55,80	1	4975	1
р.п. Новогуровский	x	x	x	x	x	x	x
МО Славный	x	x	x	x	x	x	x

ТРАНСПОРТ

*В январе-феврале 2023 года **железнодорожным транспортом, автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности на***

коммерческой основе *перевезено 1957.1 тыс. тонн грузов, что на 3.0 % меньше, чем за январь-февраль 2022 года; грузооборот составил 1391.7 млн т-км и увеличился на 25.6 %.*

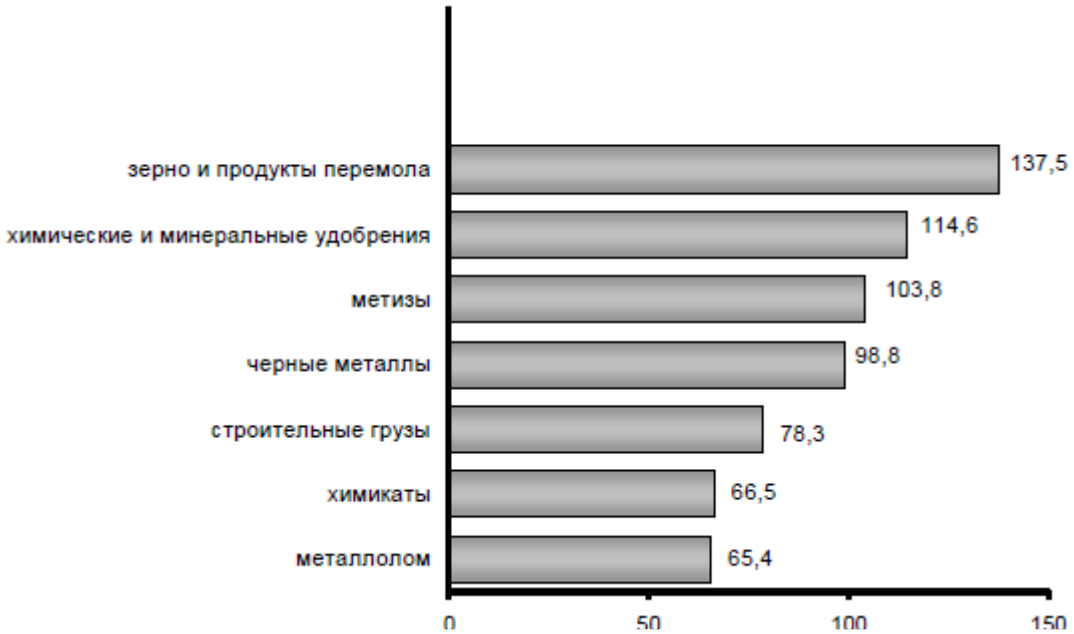
Перевозки грузов и грузооборот по видам транспорта

	Январь-февраль 2023 г.	*В % к январю-февралю 2022 г.*
Перевезено грузов транспортом, тыс. тонн	1957.1	97.0
в том числе:		
железнодорожным [1)]	1739.0	95.5
автомобильным	218.1	227.7
Грузооборот транспорта, млн тонно-км	1391.7	125.6
в том числе:		
железнодорожного[1)]	1326.3	125.8
автомобильного	65.4	224.6

1) По данным Тульского региона МЖД – филиала ОАО «РЖД».

На ***железнодорожном транспорте*** в январе-феврале 2023 года наблюдалось уменьшение общего объема отправленных грузов и увеличение грузооборота соответственно на 4.5 % и на 25.8 % к аналогичному периоду предыдущего года.

Рост (снижение) перевозок грузов железнодорожным транспортом в январе-феврале 2023 года
(в % к аналогичному периоду предыдущего года)



В январе-феврале 2023 года по сравнению с январем-февралем 2022 года ***простой вагона под одной грузовой операцией*** увеличился на 2.2 %. ***Производительность*** грузового вагона увеличилась на 20.8 %, производительность локомотива увеличилась на 13.2 % против уровня аналогичного периода 2022 года.

.

РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2023 года составил 61011.1 млн. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 96.4% к январю-февралю 2022 года.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-феврале 2023 года, по оперативным данным, составил 42588,6 рублей (в январе-феврале 2022 г. – 42461.6 руб.).

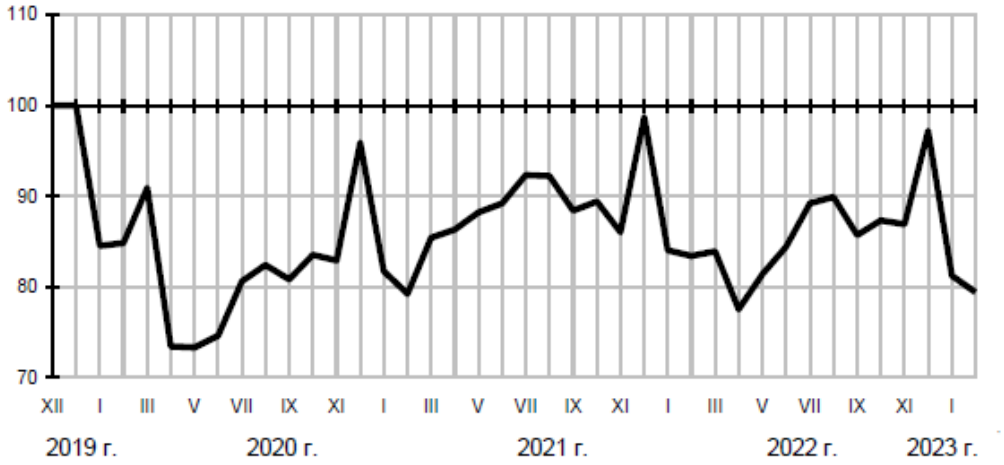
Динамика оборота розничной торговли

	2022 г.		2023 г.[1]		
	млн. рублей	в % к предыдущему месяцу	млн. рублей	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему месяцу
Январь	29102.8	85.1	30762.3	97.3	83.5
Февраль	29168.5	99.3	30248.8	95.4	97.8
Март	31567.6	100.6			
I квартал	89838.9	x			
Апрель	29703.8	92.9			
Май	31189.6	105.1			
Июнь	32008.1	103.7			
I полугодие	182740.4	x			
Июль	33382.9	105.7			
Август	33388.6	100.8			
Сентябрь	31920.3	95.3			
Январь-сентябрь	281432.2	x			
Октябрь	32683.6	101.9			
Ноябрь	32477.3	99.5			
Декабрь	36628.8	111.9			
Год	383221.9	x			

1) При расчетах динамики показателей в качестве информации по соответствующему пе-риоду предыдущего года используются данные, сформированные на основе уточненных помесячных данных годовых форм отчетности за предыдущий год.

Динамика оборота розничной торговли

(в процентах к декабрю 2019г.)



В январе-феврале 2023 года оборот розничной торговли формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынков и ярмарок на 99.3%, доля розничных рынков и ярмарок составила 0.7% (в январе-феврале 2022 года соответственно – 99.5% и 0.5%).

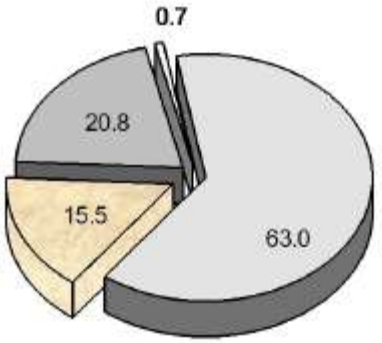
Оборот розничной торговли торгующих организаций и продажа товаров на розничных рынках и ярмарках

	февраль 2023г. в % к		Январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.
	февралю 2022 г.	январю 2023 г.	
Всего	**95.4**	**97.8**	**96.4**
в том числе:			
оборот розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынков и ярмарок	95.3	97.8	96.2
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	133.7	100.1	133.3

В структуре оборота розничной торговли в феврале, январе-феврале 2023 года, удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48.9%, непродовольственных товаров – 51.1%, в январе-феврале прошлого года соответственно - 48.7% и 51.3%.

Структура оборота розничной торговли по хозяйствующим субъектам в январе – сентябре 2022 года

(в процентах к итогу)



1) Крупные организации и субъекты среднего предпринимательства (включая организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых не превышает 15 человек);
2) Малые предприятия (включая микропредприятия);
3) Индивидуальные предприниматели, реализующие товары вне рынков и ярмарок;
4) Продажа товаров физическими лицами на розничных рынках и ярмарках.

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ

В январе-феврале 2023 года оборот общественного питания составил 1753.3 млн. рублей, или 89.0% (в сопоставимых ценах) к январю-февралю 2022 года. питания составил 939.1 млн. рублей, или 84.8% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2021 года.

УСЛУГИ НАСЕЛЕНИЮ

В январе-феврале 2023 года населению области оказано платных услуг на 15582.1 млн рублей (97.3% к январю-февралю 2022 г. в сопоставимых ценах).

Динамика объема платных услуг населению

	2022 г. в % к		2023 г.[2] в % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
Январь	108.7	93.6	95.5	88.9
Февраль	100.1	98.6	99.2	102.6
Март	103.4	107.7		
I квартал	104.2	x		
Апрель	99.5	94.1		

Май	102.9	100.7		
Июнь	97.8	95.9		
I полугодие	102.1	x		
Июль	107.9	106.8		
Август	103.8	100.1		
Сентябрь	99.3	92.9		
Январь-сентябрь	102.6	x		
Октябрь	96.8	100.1		
Ноябрь	98.2	103.3		
Декабрь	100.1	108.9		
Год	101.3	x		

1) Данные за 2022 год уточнены за счет включения административных данных об объеме средств за проезд населения по платным автомобильным дорогам и корректировки дан-ных о доходах самозанятых в разрезе видов услуг на основе окончательных итогов сплошного федерального статистического наблюдения за деятельностью субъектов ма-лого и среднего предпринимательства.

2) Отдельные данные изменены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных оперативных данных за предыдущий месяц в отчете за следующий месяц.

В январе-феврале 2023 года в структуре объема платных услуг населению более половины (58.6% от общего объема) составляли коммунальные, телекоммуникационные и бытовые услуги.

По предварительным данным, на душу населения области в январе-феврале 2023 года оказано платных услуг на 10518 рублей (в январе-феврале 2022 г. – 9689 руб.).

В январе-феврале 2023 года населению оказано бытовых услуг на 1643.7 млн рублей (87.4% к уровню января-февраля 2022 г. в сопоставимых ценах).

В структуре объема бытовых услуг более половины (57.2%) приходилось на долю трех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования; ремонт, строительство жилья и других построек; ремонт и техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и приборов, ремонт и изготовление металлоизделий.

В расчете на душу населения области объем бытовых услуг в январе-феврале 2023 года составил, по предварительным данным, 1110 рублей против 1135 рублей в январе-феврале 2022 года.

ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ

В январе-феврале 2023 года ***оборот оптовой торговли*** составил 65942.5 млн рублей, что на 11.6% меньше (в сопоставимых ценах), чем в январе-феврале 2022 года, в том числе ***оборот оптовой торговли организаций оптовойторговли*** – 46352.4 млн рублей, что на 14.7% меньше по сравнению с январем-февралем 2022 года; в феврале 2023 года – соответственно 33143.5 млн рублей (86.7% против февраля 2022 г.) и 23865.0 млн рублей (87.3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

. ***Динамика оптовой торговли организаций всех видов деятельности***

	Оборот оптовой торговли		
	млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
2022 год			
Январь	41726.7	106.0	73.9
Февраль	45398.5	116.8	108.5
Март	53851.6	106.4	109.1
I квартал	140976.8	109.6	x
Апрель	41743.7	87.2	79.5
Май	42474.2	95.2	106.4
Июнь	37963.3	86.2	94.6
I полугодие	263158.1	98.7	x
Июль	33243.7	88.4	93.6
Август	40946.3	110.6	132.3
Сентябрь	45523.3	123.0	113.5
Январь-сентябрь	382871.4	102.0	x
Октябрь	41074.1	104.5	89.9
Ноябрь	38441.0	99.6	95.4
Декабрь	51550.9	112.4	133.2
Год	513937.4	102.9	x
2023 год			
Январь	32799.0	97.3	63.9
Февраль	33143.5	86.7	102.6

МАЛЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

В 2022 году в Тульской области на малых предприятиях занято 51.6 тыс. человек, в том числе 93.4% на постоянной основе.

За 2022 год малыми предприятиями отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 136089,6 млн рублей. Оборот малых предприятий составил 236276,1 млн рублей.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПО СЕКТОРАМ ЭКОНОМИКИ

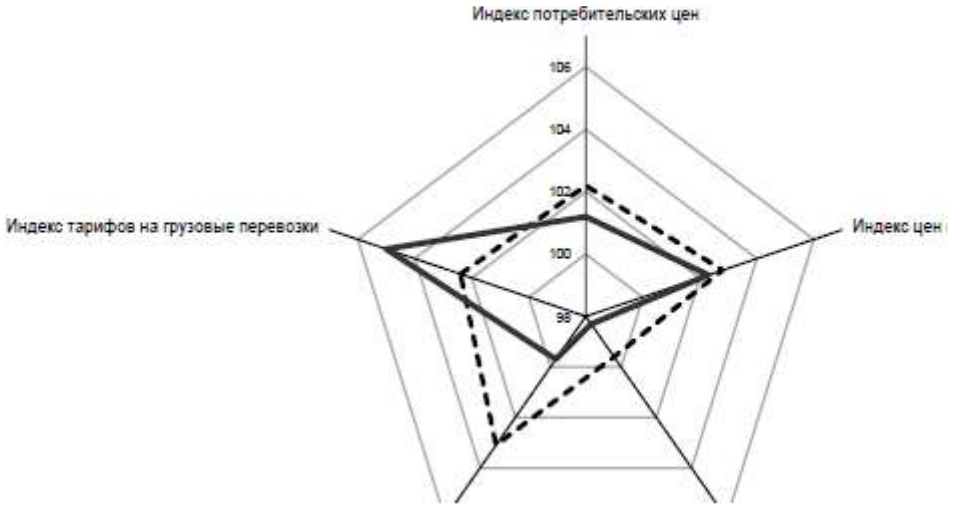
Изменение цен по секторам экономики

(на конец периода, в %)

	К предыдущему месяцу			Февраль 2023г. к		Январь-февраль 2023 г. к январю-февралю 2022 г.	Справочно: февраль 2022 г. к декабрю 2021 г.
	декабрь 2022 г.	январь 2023 г.	февраль 2023 г.	декабрю 2022 г.	февралю 2022 г.		
Индекс потребительских цен	101.36	100.76	100.41	101.17	108.52	108.78	102.24
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	99.4	100.6	101.7	102.3	101.4	101.7	102.8
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	100.0	99.0	99.3	98.3	95.1	95.1	99.6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения[2)]	100.0	100.7	99.0	99.7	113.6	114.7	103.1
Индекс тарифов на грузовые перевозки автомобильным транспортом	100.0	102.2	102.8	105.0	107.4	106.0	102.4

Индексы цен и тарифов в сентябре 2021 и 2022 годов

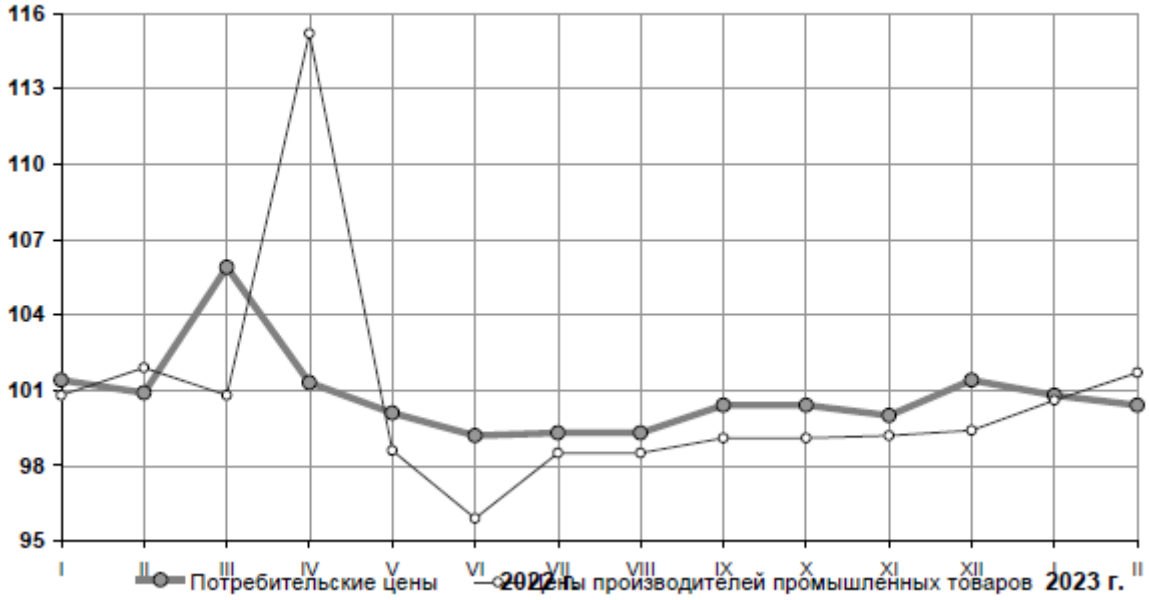
(на конец периода; в % к декабрю предыдущего года)



В феврале 2023 года индекс цен производителей промышленных товаров был выше индекса потребительских цен на 1.3 процентного пункта (в феврале 2022 г. – выше на 1.0 процентного пункта).

Индексы потребительских цен и цен производителей промышленных товаров

(на конец месяца, в % к предыдущему месяцу)

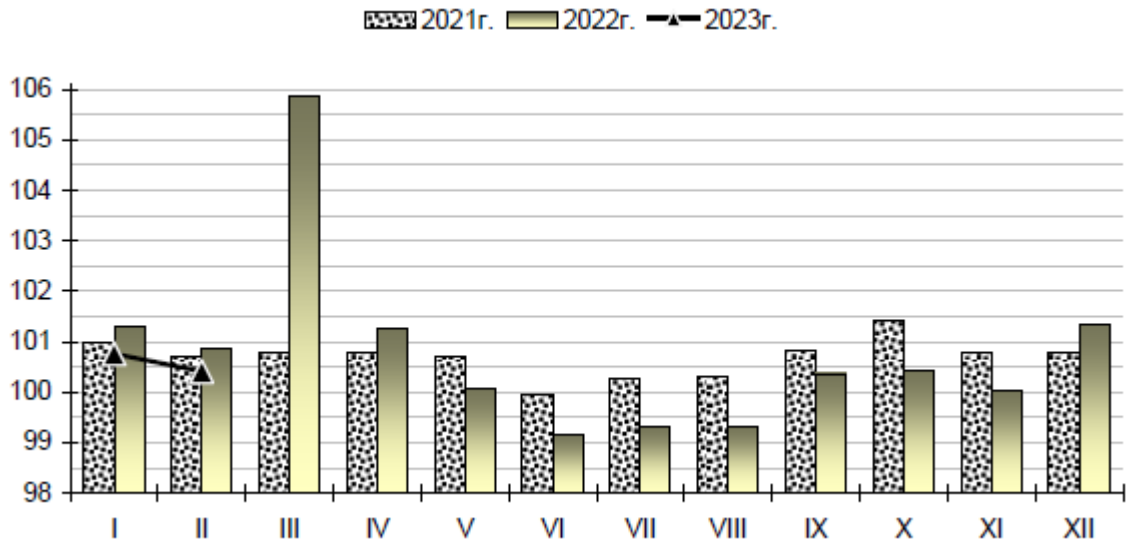


ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ

В феврале 2023 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен на товары и услуги составил 100.41%, в том числе на продовольственные товары – 100.79%, непродовольственные товары – 99.69%, услуги – 100.78%.

Индексы потребительских цен

(на конец периода, в % к предыдущему месяцу)



Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги в 2023 году

(на конец периода, в % к предыдущему периоду)

	Индекс потребительских цен	*в том числе:*		
		Продовольственные товары	*непродовольственные товары*	*услуги*
Январь	100.76	101.13	100.05	101.13
Февраль	100.41	100.79	99.69	100.78
Февраль в % к декабрю 2022 г.	101.17	101.93	99.74	101.92
Справочно: Февраль 2022 г. к декабрю 2021 г.	102.24	103.29	101.49	101.34

В феврале 2023 года цены на ***продовольственные товары*** выросли на 0.8 % (в феврале 2022 г. - на 1.5%).

В феврале 2023 года цены на ***непродовольственные товары*** снизились на 0.3% (в феврале 2022 г. выросли на 0.4%).

В феврале 2023 года стоимость ***услуг*** выросла на 0.8% (в феврале 2022 г. - на 0.4 %).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий краткосрочные неравномерные изменения цен под влиянием отдельных факторов, которые носят административный, событийный, а также сезонный характер, в феврале 2023 года составил 100.09%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг применяется для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения субъектов РФ. В состав набора включены 30 видов продовольственных товаров, 41 вид непродовольственных товаров и 12 видов услуг. В среднем по Тульской области в конце февраля 2023 года стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг составила 19621.56 рублей в расчете на месяц и повысилась по сравнению с предыдущим месяцем на 0.4%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в конце февраля составила 5048.82 рублей в расчете на месяц и повысилась по сравнению с предыдущим месяцем на 1.3%.

.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

В III квартале 2022 года цена 1 квадратного метра общей площади квартир по Тульской области составляла: на первичном рынке жилья (с учетом квартир без от- делки) – 83321 рубль, на вторичном – 82462 рубля.

Изменение цен 1 квадратного метра общей площади квартир разных типов

(на конец периода, в % к предыдущему кварталу)

	Первичный рынок	Вторичный рынок
	III квартал	III квартал
Все квартиры	103.78	101.44
в том числе:		
низкого качества	-	-
среднего качества (типовые)	111.61	100.65
улучшенного качества	104.51	101.91
элитные	98.59	-

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТОВАРОВ

Индекс цен производителей промышленных товаров1) в феврале 2023 года составил 101.7%,в добыче полезных ископаемых – 104.5%, в обрабатывающих производствах – 101.7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром – 101.5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100.0%..

ИНДЕКСЫ ЦЕН ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ

В феврале 2023 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 99.3%, в том числе в растениеводстве – 99.6%, в животноводстве – 99.1%.

ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПРОДУКЦИЮ ИНВЕСТИЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения 2) в феврале 2023 года составил 99.0%, в том числе на строительную продукцию – 99.9%, на приобретенные машины и оборудование инвестиционного назначение – 102.7%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 60.7%..

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ

За январь-август 2022 года, по оперативным данным, положительный ***саль-дированный финансовый результат*** (прибыль минус убыток) организаций со-ставил 123012.0 млн рублей, на 26.2% больше, чем в январе-августе 2021 года.

В январе-августе 2022 года по сравнению с январем-августом 2021 года число прибыльных организаций уменьшилось на 2.3%, сумма прибыли возросла на 46.1%, количество убыточных организаций увеличилась на 6.5%, сумма убытка возросла в 3.7 раза.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная работникам организаций области (по полному кругу организаций) за январь 2023 года, составила 50539 рублей, превысив ее размер за соответствующий период 2022 года на 6.0%, к предыдущему месяцу заработная плата сократилась на 19.7%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом изменения индекса потребительских цен, за январь 2023 года составила 97.2% к январю 2022 года, к декабрю 2022 года – 79.7%.

Просроченная задолженность по заработной плате по сведениям представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства) наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 марта 2023 года отсутствует.

РЫНОК ТРУДА

ЗАНЯТОСТЬ

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по итогам выборочного обследования рабочей силы, в феврале 2023 года составила 795.3 тыс. человек, или 64.7% численности населения этой возрастной группы.

Из числа рабочей силы 768.8 тыс. человек (включая лиц, занятых в домашнем хозяйстве производством продукции, товаров и услуг для реализации), или 96.7% заняты экономической деятельностью и 26.5 тыс. человек (3.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В январе 2023 года в общей численности занятого экономической деятельностью населения 430.3 тыс. человек (56.0%) составляли штатные работники крупных, средних и малых организаций (без учета совместителей и лиц, выполнявших работы по договорам), из них 334.9 тыс. человек, или 43.6% общей численности занятых, приходилось на крупные и средние организации. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях в январе 2023 года привлекалось 10.3 тыс. человек

По данным министерства труда и социальной защиты Тульской области в конце февраля 2023 года в органах службы занятости населения на учете состояло 2.8 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 2.2 тыс. человек (78.6%) имели статус безработного.

К концу февраля 2023 года нагрузка не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения, в расчете на одну заявленную вакансию, как и в конце февраля 2022 года, составила 0.1 человека.

ДЕМОГРАФИЯ

Демографическая ситуация в январе 2023 года характеризовалась продолжающимся процессом естественной убыли населения. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года число родившихся осталось на прежнем уровне, число умерших снизилось на 747 человек (на 27.3%). Естественная убыль населения составила 1243 человека, в январе 2022 года – 1990 человек..

Показатели естественного движения населения

	Январь			
	человек		*2023 г. к 2022 г.*	
	2023 г.	*2022 г.*	*прирост (+), снижение (-), человек*	*в %*
Родившихся	748	748	-	-
Умерших	1991	2738	-747	72.7
в том числе детей в возрасте до 1 года	15	3	+12	в 5 раз
Естественная убыль	-1243	-1990	-	-
Браки	408	426	-18	95.8
Разводы	502	390	+112	128.7

Число ***умерших*** в январе 2023 года превысило число ***родившихся*** в 2.7 раза (в январе 2022 года – в 3.7 раза).

https://www.tula.ru/activity/economics/razvitie/2021-2/

7. Краткий обзор рынка

7.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его сопомещением и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению,

размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

1. земельные участки

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

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таун-хаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

8. Рынок коммерческой недвижимости Тульской области

Структура распределения коммерческой недвижимости по ее функциональному назначению, районам области, ценовым характеристикам представлена ниже в графиках и рисунках.

Рисунок 1. Структура предложения рынка продажи нежилой недвижимости по функциональному назначению по Тульской области на январь 2023г.

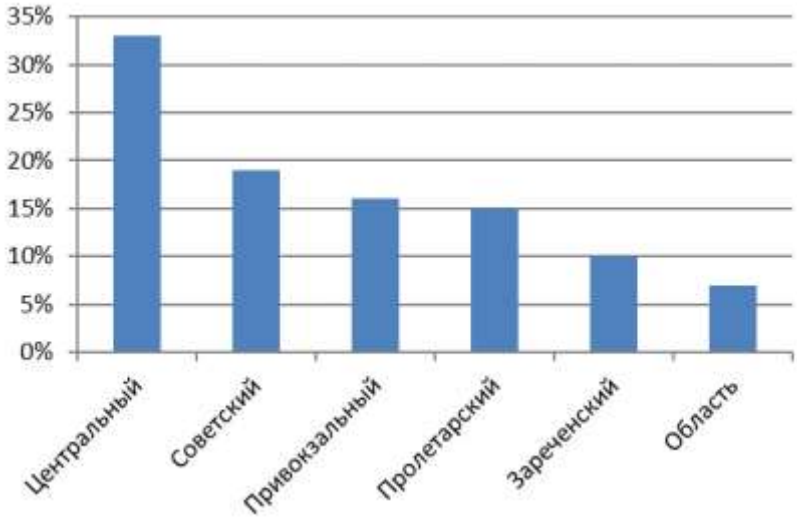


Рисунок 2 Структура предложения рынка продажи нежилой недвижимости по районам Тульской области январь 2023г.

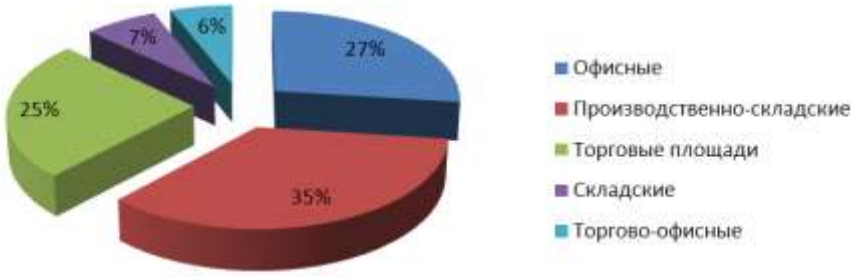


Рисунок 3 Структура предложения рынка аренды нежилой недвижимости по функциональному назначению по Тульской области на январь 2023г.

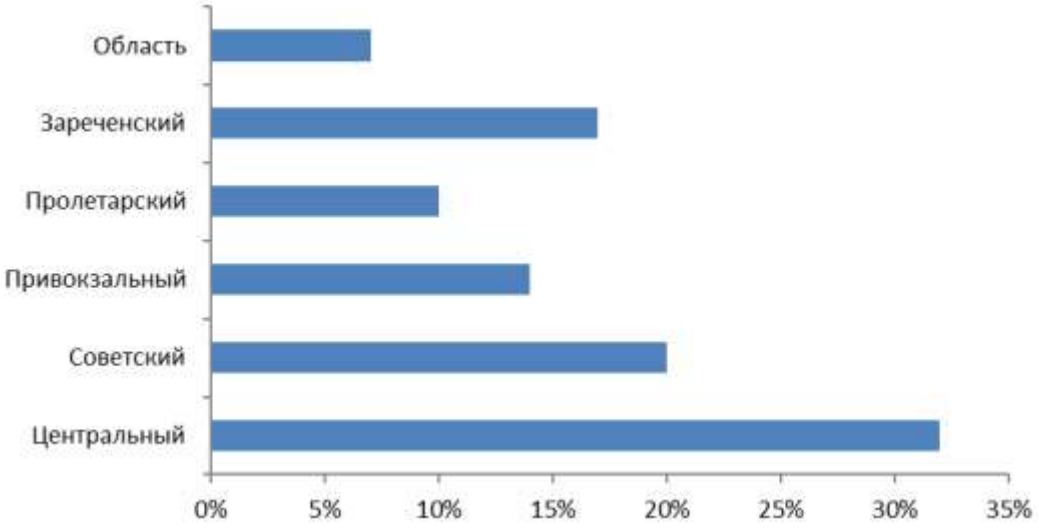


Рисунок 4. Структура предложения рынка аренды нежилой недвижимости по районам Тульской области на январь 2023г.

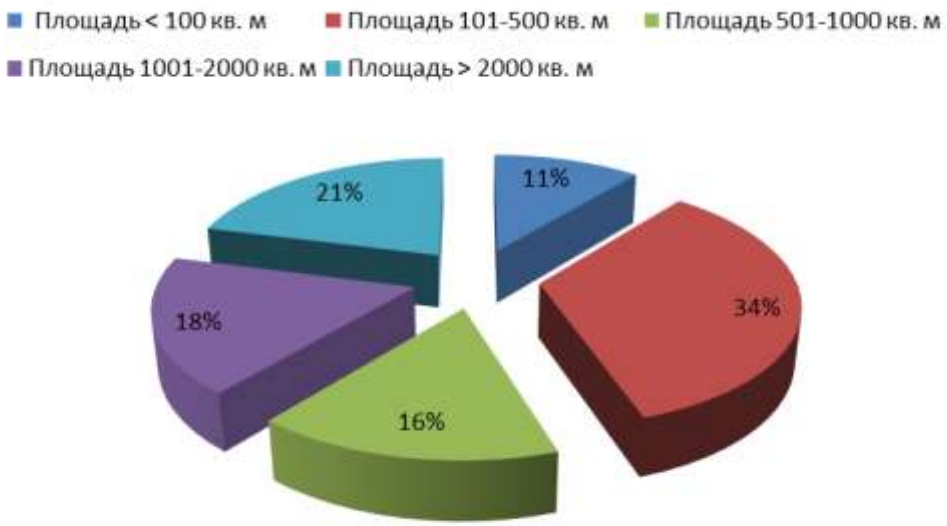


Рисунок 5. Предложение продажи нежилых помещений объектов торгово-офисного назначения Тульской обл. в зависимости от их площади на январь 2023г.

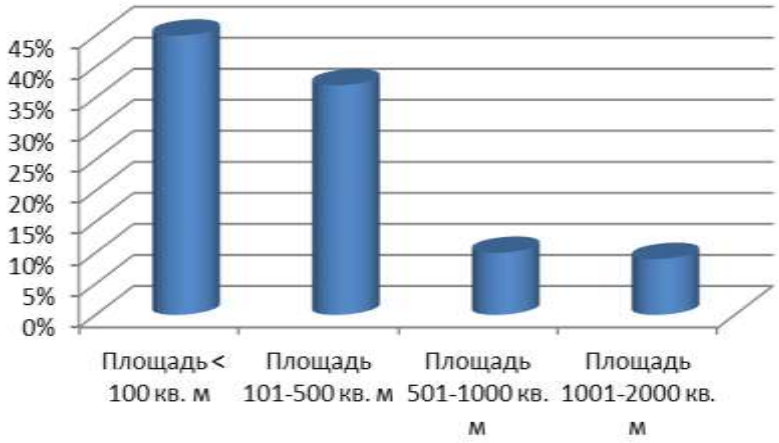


Рисунок 6. Предложение арендных площадей объектов торгово–офисного назначения на январь 2023 г.

Согласно выше представленным рисункам структура рынка нежилой недвижимости сложилась таким образом:

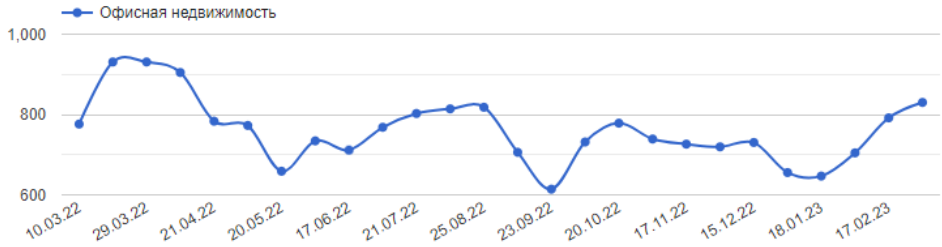
Рассмотрим складские и производственно-складские помещения в Тульской области.

Спрос на складские и производственно-складские помещения сформирован, главным образом, производственно-складскими помещениями. В большинстве случаев наиболее предпочтительным видом сделки является аренда, менее – купля-продажа.

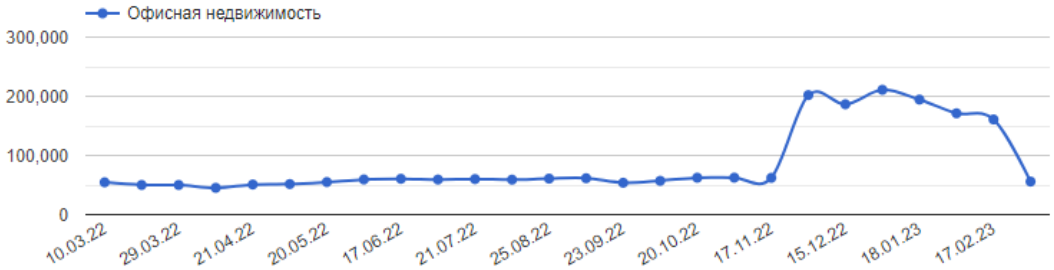
Рассмотрим офисные, торгово-офисные и торговые помещения в Тульской области.

Рассчитываем по параметрам: Тульская область. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м^2

Рассчитываем по параметрам: Тульская область. Офисная недвижимость. Офисы. Аренда. Цена за м^2



Рассчитываем по параметрам: Тульская область. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м^2



Цена аренды торгово-офисных объектов колеблется от 250 до 2 000 рублей за 1 кв.м., цена продажи находится в диапазоне от 7 600 до 91 000 рублей за 1 кв.м.

Цена аренды торговых объектов колеблется от 300 до 2 400 рублей за 1 кв.м., цена продажи находится в диапазоне от 10 500 до 450 000 рублей за 1 кв.м.

Большой ценовой разброс объясняется не только разным местоположением, площадью и состоянием объектов: в большинстве случаев офисные помещения делят общую площадь помещений с торговыми или производственными зданиями в зависимости от намерений владельца, что, конечно, отражается на цене аренды (продажи) таких помещений.

Цены аренды и продажи торгово-офисных помещений выше цен аренды и продажи производственно-складских помещений в среднем на 60%.

Среднее маркетинговое время продажи торгово-офисных объектов составляет от 3 до 6 месяцев. В целом предложение подобных объектов не превышает спрос.

Анализ фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости из сегмента рынка

№ п/п	Адрес	Площадь	Стоимость аренды за пом .	Стоимость аренды за 1 кв.м.	Источник
1	Тульская область, Воловский р-н, с. Волово, ул. Бобрянка, с59	51	15 000	294	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_volovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_2532532947
2	Тульская область, Воловский р-н, пос. Волово, Почтовый пер., 10А	48	19200	400	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_volovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_2187363804
3	Тульская область, Венёвский р-н, Венёв, ул. Бундурина, 6	68	35 000	515	https://www.avito.ru/venev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_68_m_2570027706
4	Тульская область, Венёвский р-н, Венёв, ул. Володарского, 7	287	35000	100	https://www.avito.ru/venev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_287_m_2512766141
5	Тульская область, Венёвский р-н, Венёв, Красноармейская ул., 2к2	40	24000	600	https://www.avito.ru/venev/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_m_2303163104
6	Узловский район , г.Узловая, ул.14 Декабря	1350	135000	100	https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1350_m_2304480003
7	Узловский район, с.Каменка	550	66 000	120	https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_1478434502
8	Тульская область, Узловский р-н, муниципальное образование Узловая, пл. Ленина, 3	98,5	54 175	550	https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_98.5_m_2497882097
9	Тульская область, Узловский р-н, Узловая, квартал 50 лет Октября, 11А	200	30 000	150	https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_2391413289
10	Тульская область, Узловский р-н, Узловая, Базарная ул., 1А	350	70 000	200	https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_350_m_2552669041
11	Тульская область, Узловский р-н, Узловая, ул. Генерала Васильева, 13	5500	660000	120	https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5000_m_2370786212

Выводы

Вывод: Диапазон цен предложений к аренде *торгово- офисных помещений* на дату проведения оценки составляет округленно от 100 до 600 рублей за 1 кв. м./месяц в зависимости от физических и экономических свойств объекта недвижимости.

Следует отметить также, что вышеприведенный анализ опирался на данные предложений, источником информации которых являлись данные архива ООО Бюро оценки, газеты «Моя реклама»,

«Из рук в руки», «Деловой посредник» и др., т.е. имеющиеся в свободном доступе, а также по проведенному опросу риэлторов по телефону при проведении определенных сделок с недвижимостью.

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

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

При анализе рынка торговой недвижимости большое внимание уделяется следующим ценообразующим факторам:

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на уровень цен (арендных ставок) за объекты любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании арендных ставок за объекты различного назначения. Для объектов торгово-сервисного назначения можно выделить такие подфакторы, как:

- престижность территории расположения;
- транспортная доступность (личным/общественным транспортом, удаленность от станций метро);
- расположение относительно транспортных магистралей;
- интенсивность людских потоков.

Уровень влияния данного фактора очень значителен и находится в диапазоне от 5% до 40%, а в некоторых случаях и больше.

Наиболее дорогие объекты торгового назначения (согласно удельному показателю цен предложений) располагаются в центральной части г. Тула, вблизи железнодорожного вокзала, а также в зонах деловой активности населения и существующей жилой застройки.

Площадь объекта. При продаже/сдаче в аренду объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение цен, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. стоимость/ставка аренды объекта большей площади, как правило, ниже в пересчете на один квадратный метр. Наиболее ликвидные торгово-сервисные помещения имеют площадь до 100-200 кв.м. Причем, наиболее высокие цены/ставки наблюдаются на помещения площадью до 100 кв.м. Разница в цене/ставке может достигать 20%.

Для отдельно стоящих зданий выделить наиболее востребованную площадь объекта затруднительно, важна возможность эффективного использования всей площади объекта. Таким образом, чем больше торговая площадь здания, тем дороже удельный показатель на общую площадь здания по сравнению с объектами аналогичной площади, но с меньшей арендопригодной площадью.

Состояние здания и внутренней отделки. Чем лучше состояние помещения, тем выше стоимость за него. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. потенциальный покупатель (арендатор) вынужден будет нести дополнительные расходы (влияние фактора — до 30%).

В случае с отдельно стоящими зданиями, физическое состояние объекта также является достаточно важным фактором. Разница в стоимости зданий в хорошем и удовлетворительном состоянии может достигать 25%.

Интенсивность людских потоков в районе расположения объекта — цены объектов, расположенных в местах с высокой интенсивностью людских потоков (вблизи торговых центров, ж/д платформ, станций метро, значимых социальных объектов, вблизи остановок общественного транспорта и т.п.) существенно выше, чем цен объектов, находящихся в местах со средней или низкой интенсивностью людских потоков (влияние фактора — до 30%).

Тип объекта — встроенное помещение/отдельно стоящее здание. Как правило, отдельно стоящее здание имеет отдельный земельный участок, на который собственник здания имеет определенные права (собственность, аренда и прочее). Принадлежность участка единственному лицу (либо группе лиц, действующих по согласованию друг с другом) дает преимущество в свободном использовании территории объекта. К тому же собственник менее ограничен в вариантах использования самого здания, в то время как использование встроенного помещения в большинстве случаев ограниченно направленностью всего здания в целом (влияние фактора — до 20%).

10.Основные принципы оценки

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

Наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки использование объекта обеспечивает самую высокую текущую стоимость недвижимости.

Состояние здания (необходимость капитального ремонта учитывается покупателем при обсуждении суммы сделки; косметический ремонт существенно не влияет на стоимость недвижимости).

Таким образом, множеству различных операций с недвижимостью соответствует несколько видов стоимости. В зависимости от потребностей участников рынка недвижимости величина различных видов стоимости одного и того же объекта может существенно отличаться. Наиболее часто встречается оценка рыночной стоимости недвижимости.

На стоимость объектов недвижимости влияет значительное количество экономических факторов. Принципы оценки недвижимого имущества позволяют учесть наиболее значимые из них.

Для варианта ННЭИ оцениваемого объекта существует несколько ограничений:

– максимальная эффективность;
– финансовая обоснованность;
– физическая осуществимость;
– соответствие законодательству.

Максимальная эффективность определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования с учетом риска инвестиций.

Под финансовой обоснованностью понимается обоснование целесообразности финансирования инвестиционного проекта, отражающей способность этого проекта обеспечить доход, достаточный для возмещения расходов инвесторов и по лучения ожидаемого дохода на вложенный капитал.

Обоснование технологической и физической осуществимости варианта ННЭИ основано на анализе соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятности стихийных бедствий, доступности транспорта, возможности подключения к коммунальным удобствам. Для установления соответствия варианта использования законодательству необходим анализ строительных и экологических нормативов: ограничение этажности, запрет на строительство в данном месте, зонирование,

перспективы развития города и района, негативные настроения местного населения, пожаробезопасность и др.

Принцип ННЭИ важен при анализе земельного участка. В случае отличия текущего использования земли от наилучшего и наиболее эффективного, стоимость пустующего земельного участка может превышать стоимость имеющихся на нем улучшений, и может быть принято решение об их сносе с целью использования участка оптимальным образом. Например, участок с индивидуальным домом в районе коммерческой застройки желательно отдать под такую застройку.

Если текущее использование земельного участка отлично от наилучшего варианта использования, но стоимость имеющихся на нем зданий и сооружений превышает его стоимость, то текущее использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при условии ее наилучшего использования не превысит стоимость имущества при текущем использовании.

Результаты анализа лучшего и наиболее эффективного использования учитываются при определении стоимости недвижимости, при выборе варианта строительства и реконструкции, при анализе инвестиционных проектов.

Принцип вклада основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта. Учитывается влияние как присутствия вклада (элемента), так и его отсутствия на изменение стоимости объекта недвижимости.

При анализе инвестиционных проектов и оценке стоимости недвижимости необходимо учесть возможность произвести улучшения, которые повлекут увеличение стоимости объекта. При этом получаемый в результате дополнительных улучшений доход должен превышать объем инвестированных средств, направленных на создание этих улучшений.

Принцип предельной продуктивности заключается в том, что последовательное внесение улучшений будет сопровождаться ростом стоимости объекта, превышающим затраты на их создание, до достижения точки максимальной продуктивности, после чего затраты по созданию дополнительных улучшений не будут полностью компенсированы увеличением стоимости объекта.

Например, обновление интерьера кафе привлечет дополнительных посетителей, что повысит доход от объекта. Последующий еще более качественный дорогой ремонт этого помещения, находящегося в хорошем состоянии, может не повлиять на рост доходов. Следовательно, затраты на второй ремонт не будут компенсированы.

Таким образом, принцип предельной продуктивности основан на соотношении затрат на дополнительные улучшения с ростом стоимости объекта и увеличением доходов от него в результате проведенных мероприятий. Увеличение объема инвестиций в развитие производства будет сопровождаться увеличением прироста прибыли только до определенного момента, после чего темп прироста прибыли начнет снижаться.

Принцип сбалансированности основан на том, что чем более гармоничны и сбалансированы элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке. Например: жилой дом с хорошей планировкой, с продуманной системой коммуникаций имеет большую стоимость, чем объект, элементы которого менее сбалансированы; стоимость ресторана с просторным залом будет выше стоимости аналогичного ресторана, в котором для приема посетителей оборудовано узкое вытянутое помещение.

В соответствии с принципом сбалансированности следует также учитывать количество гостиниц, ресторанов, предприятий торговли в одном и том же районе.

Сбалансированность элементов объекта определяется на основе требований рынка. Несбалансированность сроков и объемов инвестирования со сроками строительства может привести к «замораживанию» средств или, при их нехватке, к «замораживанию» строительства. Недостаточность улучшений или перегруженность земли может привести к уменьшению ее стоимости.

Принцип полезности основан на том, что объект недвижимости наряду с большей полезностью для пользователя обладает и большей стоимостью на рынке. Так, цены продаж квартир в кирпичных домах выше, чем в панельных, так как в них выше звуко- и теплоизоляция, а стены «дышат».

Полезность недвижимости, предназначенной для получения дохода, выражается в виде потока доходов. Доходы могут быть получены в результате использования объекта под магазин, склад, автостоянку и т.п.

Принцип замещения гласил, что осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости больше, чем за объект подобной полезности, доходности или чем затраты на возведение аналогичного объекта в приемлемые сроки. Если на рынке имеется несколько объектов недвижимости одинаковой для потребителя полезности, то самым большим спросом будут пользоваться объекты, имеющие самую низкую цену.

У покупателя есть варианты выбора, и поэтому на стоимость конкретного объекта повлияет наличие предложения аналогов или величина стоимости их создания в приемлемые сроки. На выбор инвестора повлияет стоимость предлагаемых на рынке объектов аналогичной доходности, которые являются альтернативной возможностью для инвестирования. Например, вместо трех дешевых автостоянок в малонаселенном районе предприниматель может приобрести одну дорогую автостоянку в центральной части города для получения аналогичной отдачи на инвестиции.

Принцип ожидания основан на том, что на стоимость недвижимости влияют ожидаемые будущие преимущества от владения объектом. Ожидания, связанные с недвижимостью, приносящей доход, выражаются в получении ожидаемой доходности инвестиций за счет потоков дохода от использования и будущей перепродажи объекта.

Ожидание будущих выгод выражается в денежной форме, при этом поправка к текущей стоимости объекта может носить как положительный, так и отрицательный характер. Экономический спад, недостаточная охрана порядка и сложившееся негативное общественное мнение могут привести потенциальных покупателей к отказу от приобретения недвижимости в данном районе. Ожидаемое строительство станции метро повышает стоимость прилегающих жилых зданий без их физических изменений.

Итак, данный принцип основан на привлекательности будущих преимуществ от владения объектом недвижимости: чем больше положительных ожиданий, тем выше стоимость недвижимой собственности.

Принцип внешнего воздействия основан на учете изменения стоимости недвижимости, вызванного влиянием изменяющихся факторов внешней среды.

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

– экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

– политические: состояние и тенденции изменения законодательства;

– социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;

– административные: ставки налогов и зональные ограничения;

– экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Принцип изменений основан на учете изменений, соответствующих циклам жизни, которые присущи как конкретным объектам и рынкам недвижимости, так и городам, и обществу в целом. Различают четыре цикла жизни:

1) рост – период увеличения доходов населения и доходов от объекта недвижимости, быстрое развитие отрасли, города;

2) стабильность – период равновесия, который характеризуется отсутствием видимого изменения уровня доходов или убытков;

3) упадок – период социальной нестабильности и уменьшения спроса на недвижимость, спад производства;

4) обновление – период обновления и возрождения рыночного спроса, формирование района и т.п.

Цикл, в котором находится индивидуальный объект, район или общество в целом, должен быть учтен оценщиком в процессе оценки.

Принцип конкуренции основан на том, что рыночные цены устанавливаются на определенном уровне с учетом конкуренции.

Принцип спроса и предложения основан на определении стоимости объекта соотношением спроса и предложения на рынке недвижимости.

На спрос и предложение воздействуют такие факторы, как уровень доходов, изменение численности и вкусов населения, величина налогов, доступность финансовых ресурсов, величина кредитной ставки и др.

Принцип соответствия основан на том, что объект недвижимости достигает максимальной стоимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования. Использование земельного участка должно отвечать существующим стандартам района, в котором находится недвижимость. Новое строительство должно быть выдержано в преобладающем стиле.

Однородность объектов в районе поддерживает их стоимость на определенном уровне. Например, наличие по соседству с дорогими жилыми зданиями старых индивидуальных домов приведет к уменьшению цены элитной недвижимости.

В целом, применение принципов оценки недвижимости позволяет учесть наиболее значимые факторы, влияющие на ее стоимость, и помогает максимально приблизить получаемые результаты к реальной экономической действительности. *Основные принципы и подходы к оценке рыночной стоимости*

11.Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов или обоснование отказа от применения подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

11.1.Обзор подходов

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Доходный подход – позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчёта ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс похож на процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Этот подход

наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Затратный подход основывается на принципе замещения, суть которого состоит в том, что рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки нового объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, обычно складывается из стоимости прав на земельный участок и права собственности на объект капитального строительства (ОКС).

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 24) Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО №№1,2,3,7, п.29 ФСО №7 рекомендует указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных результатов оценки стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, итоговая оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО № I, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта

посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО № I, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Затратный подход

Согласно п. 13 ФСО № I, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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.

11.2.Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование, результатов оценки не требуется.

11.3.Вывод о применимости вышеописанных подходов для целей настоящей оценки

Руководствуясь п. 1 ФСО №V, которое гласит: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы». В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком», мы пришли к выводу:

1.Согласно п.IV 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..

Затратный подход будет использован для оценки объекта.

2. В соответствии с п. III ФСО №V: «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».

Расходы и доходы от использования формируются путем сдачи помещений в аренду. Передача в аренду недвижимости, является возможной. На рынке существует множество предложений по сдаче торговых помещений в аренду. Используя доходный подход, оценщики определяют стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход будет использован для оценки.

3. В соответствии с п.II ФСО №I: «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».

Согласно п. 1 Федерального стандарта оценки ФСО №VI «Требования к отчету об оценке», Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой 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. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Заключение о выборе подхода оценки.

В соответствии с разделом I п. 2 Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200, в данной оценке применяется два подхода (сравнительный и доходный).

13.Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Определение стоимости объекта оценки затратным подходом

Затратный подход **-** совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №I) п. 15). Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № I) п. 15).

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

1. Оценка затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
2. Расчет выявленных видов износа и устареваний;
3. Корректировка затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки на накопленный износ и устаревания;

Для расчета стоимости нового строительства объекта использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС.

Этапы расчета затратного подхода следующие:

Для расчета стоимости нового строительства объекта использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС.

Этапы расчета затратного подхода следующие:

1. По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений подобрать аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и

объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение и материал фундаментов, стен, перегородок, перекрытий, оконных и дверных проемов, кровли, санитарно-технического и инженерно-технического оснащения, а также других конструктивных параметров объектов.

2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости выбирается стоимость C_{1969} единицы указанного в таблице измерителя объекта в масштабе цен 1969 года.
3. Определяется полная восстановительная стоимость S_{1969} оцениваемого объекта в ценах 1969 года:

$$S_{1969} = C_{1969} \times V_2,$$

где: S_{1969}– стоимость объекта оценки в ценах 1969 года;

C_{1969} – стоимость одной единицы сравнения типичного здания в ценах 1969 года;

V - строительный объем здания;

4. Определяется полная восстановительная стоимость S_{1984}оцениваемого объекта в ценах 1984 года:

$$S_{1984} = K_{1969\text{–}1984} \times И_{1969\text{–}1984} \times S_{1969}$$

где: $И_{1969\text{–}1984}$- отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из уровня цен 1969 года к ценам 1984 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя от 11 мая 1983 г. N 94 (равен 1.17);

$K_{1969\text{–}1984}$- территориальный коэффициент к индексам пересчета цен из 1969 года к ценам 1984 года. (для Тульской области равен 1.02);

5. Рассчитывается полная восстановительная стоимость S_Tоцениваемого объекта на текущую дату оценки:

$$S_T = И_{1984\text{–}2000} \times И_{2000\text{–}2017} \times S_{1984}, \quad (5)$$

$И_{1984\text{–}1991}$- отраслевой индекс пересчета стоимости строительства из уровня цен 1984 года к ценам 1991 года, который определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 6 сентября 1991 г. N 14-Д (равен 1.59);

$K_{1984\text{–}1991}$ - территориальный коэффициент к индексам пересчета цен из 1984 года к ценам 1991 года (для Тульской области равен 1.02);

$И_{1991\text{–}2015}$- $И_{1991\text{–}2015}$- к ценам 2023 года, который определяется в соответствии с постановлением

регионального хозрасчетного центра по ценообразованию в строительстве администрации Тульской области и равен 81,67 на1 кв. 2023 года.

Расчет прибыли предпринимателя.

Приобретение нежилого здания, создание на нем улучшений и последующая продажа или эксплуатация - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад предпринимателя (девелопера, застройщика), осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством, отражает затраты на финансирование, управление и организацию

строительства, общий надзор.

Прибыль предпринимателя - это установленная рынком сумма, которую застройщик ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительство.

В регионах с развитым рынком строительства и недвижимости прибыль предпринимателя рассчитывается как альтернативная доходность вложения капитала в аналогичные проекты. При этом информационной основой для определения величины альтернативной доходности служат аналитические материалы по данной проблематике.

Прибыль предпринимателя ограничивается снизу безрисковой ставкой, сверху - риском неполучения планируемого дохода. Чем больше планируемый доход превышает безрисковую ставку, тем выше риск его неполучения.

В данном Отчете прибыль предпринимателя определялась с использованием трех методических источников:

- книга «Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)» под ред. В.И. Кошкина (М.: ИКФ «ЭКМОС»);
- книга «Экономика и менеджмент недвижимости», под ред. Е.С. Озерова (СПб., «МКС», 2003 г.);

статья «Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости» Д.Д. Кузнецова и Е.С. Озерова («Вопросы оценки», № 2, 1998 г.)

$$ПП = n^*\cdot y_a + \frac{(n^*\cdot y_a)^2}{2} + \left(\left(1 + n^*\cdot y_a + \frac{(n^*\cdot y_a)^2}{2}\right)\cdot\frac{n\cdot y_a}{2}\cdot\left(1 + \frac{n\cdot y_a}{3} + \frac{C_o}{C}\cdot\left(1 + \frac{2\cdot n\cdot y_a}{3} + \frac{2\cdot(n\cdot y_a)^2}{3}\right)\right)\right)$$

— *Co/C* - доля авансового платежа в общей сумме платежей, дол.ед.;
— *n* - число лет (период) строительства с учетом предпроектных и проектных работ;
— *n* * - время, необходимое для реализации недвижимости (продажи или сдачи в аренду), лет;
— y_a - годовая норма отдачи на вложенный капитал, дол.ед.

Период строительства (n) оцениваемого объекта определен Оценщиком по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» .

Расчетная прибыль предпринимателя принята равной 20%

Накопленный износ принят оценщиком экспертным путем равный 55%

Износ (устаревание) - это уменьшение стоимости объекта недвижимости, обусловленное различными причинами. Износ (устаревание) обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа (устаревания) является обесценение.

Накопленный (совокупный) износ объекта оценки - совокупность всех возможных видов износа и устареваний, который характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

Износ (устаревание) в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (начисление износа). Оценочный износ - один из основных параметров, позволяющих рассчитать текущую стоимость объекта оценки на конкретную дату.

Таким образом, учет износа и устаревания объекта — это своего рода

корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания (воспроизведенного с помощью затратного подхода) для того, чтобы определить стоимость оцениваемого объекта.

Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта. Основными оценочными понятиями, характеризующими этот показатель, являются:

- *Физическая жизнь здания* (ФЖ) - период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается сносом объекта.
- *Хронологический возраст* (ХВ) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.
- *Экономическая жизнь* (ЭЖ) - время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Экономическая жизнь объекта заканчивается, когда эксплуатация объекта не может принести доход, обозначенный соответствующей ставкой по сопоставимым объектам в данном сегменте рынка недвижимости. При этом проводимые улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего износа.
- *Эффективный возраст* (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Термин «износ» в теории оценки понимается как «утрата полезности» объекта, следовательно, и его стоимости по различным причинам, а не только вследствие фактора времени.

В бухгалтерском учете под износом или амортизацией понимается механизм переноса издержек на себестоимость продукции.

Рассчитываются все виды износы зданий и сооружений с учетом их физического, функционального, и экономического устаревания.

Физическое устаревание - потеря стоимости собственности, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и полезности объекта.

Функциональное (моральное) устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д. Иначе говоря, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Экономическое (внешнее) устаревание характеризуется потерей стоимости актива, вызванной внешними факторами, например, изменениями, понизившими спрос, или возросшей конкуренцией.

В практике оценки применяются два метода определения износа зданий и сооружений:

1. метод разбиения,
2. метод срока жизни

При методе разбиения общий износ подразделяется на физический, функциональный, внешний, каждый из которых определяется отдельно.

Метод разбиения заключается в учете всех видов износа, к которым относятся:

- Устранимый физический износ;
- Неустранимый физический износ;
- Устранимый функциональный износ;
- Неустранимый функциональный износ;
- Внешний износ.

В данном отчете был использован метод срока жизни, который применяется для расчета суммарного износа, вызванного воздействием совокупности всех факторов.

Дадим определение различным срокам жизни.

1. Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект (здание) можно использовать, извлекая прибыль. В этот период улучшения вносят вклад в стоимость объекта. Срок экономической жизни объекта заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в его стоимость вследствие общего устаревания объекта.

2. Срок физической жизни объекта – это период времени, в течение которого здание существует. Срок физической жизни заканчивается сносом здания.

*3. Эффективный возраст (*экспертно оцениваемый) основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния. Это возраст, который соответствует его физическому состоянию.

4. Срок оставшейся экономической жизни здания составляет период от даты оценки и до окончания экономической жизни объекта.

5. Нормативный срок службы – это определенный нормативными актами срок службы зданий и сооружений.

Взаимосвязь между износом, восстановительной стоимостью, эффективным возрастом и типичным сроком экономической жизни здания выражается следующей формулой:

$$\frac{И}{ВС} = \frac{ЭВ}{ЭЖ}$$

где:

И – износ;
ВС – восстановительная стоимость;
ЭВ – эффективный возраст;
ЭЖ – срок экономической жизни.

Эта формула может быть записана следующим образом:

$$\frac{ЭВ}{ЭЖ} = \textit{Процент износа восстановительной стоимости}$$

Общая физическая жизнь объекта определяется в зависимости от типа основных конструктивных элементов для различных категорий объектов по долговечности. Для всех объектов применимы также нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов согласно Постановлению Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные

группы» (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Соответственно этому описанию произведен расчет физического износа, который приведен в таблице .

Физический устранимый износ объектов оценки на основе расчета по представленным Заказчиком документам Объекта оценки составил в среднем около 55%, что соответствует «удовлетворительному» состоянию данных объектов оценки (согласно экспертному методу по нормативам ВСН 53-86 и таблице 23 «Укрупненная шкала физического износа»[4]

Определение функционального устаревания.

Функциональное устаревание - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального устаревания:

- устаревание исправимое (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление), измеряемый стоимостью его исправления;
- устаревание неисправимое (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление), который может определяться двумя способами.

Исправимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

1) недостатками, требующими добавления элементов. Это элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Количественным измерителем устаревания за счет таких недостатков является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

2) недостатками, требующими замены или модернизации элементов. Это элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

3) «сверхулучшениями», т.е. элементами здания и оборудованием, которые есть в существующем здании и наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам. Устаревание за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений», минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Неисправимое функциональное устаревание вызывается:

1) недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;

2) недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;

3) «сверхулучшениями».

Расчет неисправимого функционального устаревания может быть осуществлен следующими методами:

1. Капитализацией потерь в арендной плате;

---

[4] Источник информации: СПС «Консультант Плюс»: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404

2. Капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам.

Соответствие Объекта оценки требованиям, предъявляемым к функциональным характеристикам подобных объектов, позволяет Специалистам принять функциональное устаревание в размере 0

Определение внешнего устаревания.

Экономическое (внешнее) устаревание - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Экономическое устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Экономическое устаревание определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних факторов, к каким относятся изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменениям рыночных условий, изменениями финансовых, законодательных и других условий внешнего характера, в том числе политической и экономической нестабильности. Для предприятий к таким факторам относятся и изменение соотношения спроса и предложения на продукцию, выпускаемую предприятиями и экологические факторы.

Существует два классических подхода к оценке экономического устаревания:

- капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- сравнение продаж подобных объектов при наличии и без наличия внешних воздействий.

Главными внешними факторами, обесценивающими промышленную недвижимость, являются

изменения рыночных условий, спроса на продукцию предприятия, финансовых, законодательных, и других условий, влияющих на доходность всего предприятия в целом.

Главной задачей оценщика при этом является установление внешних факторов, влияющих на стоимостные характеристики. Ими могут быть: ограничения в землепользовании, природоохранные требования, структурные изменения в отрасли, потеря рынков сбыта, прекращение государственного финансирования и государственного заказа, сокращение и прекращение производства в связи с развитием новых направлений в отрасли, депрессивность района расположения объекта, изменение режима налогообложения, демографическая ситуация, уровень доходов и другие факторы. В каждом конкретном случае можно определить и обосновать характерные для данного предприятия факторы.

В настоящее время практически не существует способов определения внешнего устаревания в нашей стране, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом. В то же время существует несколько способов, которые заслуживают наибольшего внимания. Внешнее устаревание выражается в сокращении спроса на изделие за счет внешних факторов (внутриотраслевые изменения, сокращение спроса на определенную продукцию, ухудшение качества сырья или его недостаток, административные ограничения и т.п.). Потери за счет ликвидности изделия на рынке обратно пропорциональны внешнему устареванию (чем выше устаревание, тем выше потеря за счет ликвидности). Среди коммерческой недвижимости торговая недвижимость занимает лидирующее положение по ликвидности, далее идёт складская и производственная недвижимость.

При оценке специализированных объектов, участвующих в производстве совокупного продукта, внешний износ характеризуется двумя факторами:

1. Отраслевыми показателями;
2. Экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта.

Следует отметить, что одни активы являются бизнесообразующими, другие - вспомогательными (не дающими явного доход), третьи не участвуют в процессе производства (не дают дохода), четвертые требуют расходов на свое содержание (например, объекты социальной сферы). Принимая к вниманию раздел 2. «Учет влияния внешнего износа на стоимость изделий» статьи Е. Е. Яскевича, А. В. Евдокимова, размещенной в журнале №10 «Имущественные отношения в Российской Федерации» на стр.98-100, можно сформулировать логический вывод о том, что каждый из объектов может иметь:

- внешнее (отраслевое) устаревание и внешнее устаревание первичного или вторичного рынка (касается объектов движимого имущества, используемого по строго целевому назначению, к примеру, оборудование вторичного рынка текстильной промышленности, хмелеводства, растениеводства, невостребованного данными отраслями из-за «плачевного» состояния отраслей в целом);
- внешнее (отраслевое) устаревание и внешнее устаревание, характеризуемые экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта (касается объектов недвижимого имущества, используемого по их прямому назначению, к примеру, недвижимость вторичного рынка текстильной промышленности, сельскохозяйственного производства, овцеводства, невостребованного данными отраслями из-за «плачевного» состояния отраслей в целом и расположенного в сельской местности, пригородах и т.д.);
- внешнее устаревание, характеризуемое экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта (касается объектов недвижимого имущества, используемого во всех отраслях или относящихся к социально-значимым объектам, к примеру, дома культуры, административные здания, котельные, расположенные в сельской местности, пригородах и т.д.);
- внешнее устаревание, характеризуемое экономическим местоположением, транспортной доступностью, окружающей инфраструктурой и назначением объекта (касается промышленных и складских объектов, расположенных в крупных административных центрах и не занимающих лидирующие позиции по ликвидности).

Оценщик учел для оцениваемой недвижимости вторую составляющую экономического фактора через привязку к месторасположению объекта путем расчета на основе сравнения информации о кадастровых стоимостях земельных участков с/х назначения по муниципальным районам Тульской области (согласно Приложению № 2 к Постановлению правительства Тульской области от 25.04.2012 № 167, для группы III: земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции).

Коэффициент отличия стоимости для каждого выбранного объекта и является тем экономическим (внешним) фактором устаревания, который характеризует в данном конкретном случае экономическое местоположение, транспортную доступность и окружающую инфраструктуру.

Для полного расчета внешнего износа Специалистами взята за основу структурно-метрическая модель Болотских В.В., ООО фирма «КОЛОР» (г. Прокопьевск), предложенная на конференции Сибирской межрегиональной Палаты оценщиков и опубликованная на сайте: http://www.smpo.ru/.

В рассматриваемой модели в качестве объекта-аналога выступает

среднеотраслевой объект со всеми его достоинствами и недостатками и определяется потеря инвестиционной привлекательности оцениваемого объекта по сравнению со среднестатистическим объектом. Специалисты считают возможным с помощью этой модели учесть влияние на стоимость активов тех или иных рыночных факторов, обусловленных внешним воздействием - таких как падение производства, увеличение себестоимости на единицу продукции, падение заработной платы, рост кредиторской задолженности по отношению к выручке от реализации, рост безработицы, рост индекса цен на готовую продукцию на данном предприятии и других факторов. Все негативные влияния внешнего характера в конечном итоге отражаются на финансово-экономических показателях предприятия и социально-экономических показателях региона его нахождения.

В основе модели лежат два предположения:

- во-первых, предположение о том, что зависимость стоимости от каждого отдельного фактора, например, от падения добычи, носит не линейный, а экспоненциальный характер.
- во-вторых, предполагается, что совокупное влияние на стоимость многих факторов сочетается не по аддитивному, а по мультипликационному закону, т.е. по закону умножения факторов.

Веса между экономической и территориальной составляющей внешнего устаревания распределяются в пользу наиболее существенного фактора. Внутри каждой группы больший вес также соответствует доминирующему фактору, наиболее отражающему параметры объекта оценки, по мнению оценщика. В данном случае, по мнению оценщика, веса равны.

.

Величина рыночной стоимости объектов недвижимости, определенная затратным подходом, численно равна остаточной стоимости, определенной с учетом величины накопленного физического, функционального и внешнего износов и рассчитана следующим образом:

$$V = C_{Н.С.} \times \left(1 - \frac{\Phi_и}{100}\right) \times \left(1 - \frac{M_и}{100}\right) \times \left(1 - \frac{B_и}{100}\right),$$

где: $\Phi_и$ – величина физического износа, %;

$M_и$ – величина морального (функционального) износа, %;

$B_и$ – величина внешнего (экономического) износа, %.

Группа капитальности	I
Перекрытия	железобетонный
Общая площадь	72,2
№сборника № таблицы	УПВС, сб.26 т.135а
ПВС аналога в ценах 1969 г.	14,4
увдельный вес	1
Коэффициент перехода сметных цен 1969 г. к це-нам 1984 г. И1	1,17
Территориальный коэффициент, И2	1,01
И3	81,67
К3	1,59
К2	1,02
Полная восстановительная стоимость объекта оценки	162 730
Прибыль предпринимателя	1,05
Стоимость нового строительства	170 866

Степень готовности	0,8
Стоимость степни готовности	136692,9332
Физический износ	0,4
Износ, руб	54677,17329
Остаочная стоимость	116 189
Функциональный износ	0
Внешний износ	0
Рыночная стоимость здания	116 189
в том числе НДС	19 365

13.2. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке при определении рыночной стоимости земельных участков

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (доходного и затратного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В силу того что заказчиком не представлены намерения потенциальных инвесторов об использование данного земельного участка и улучшений расположенных на нем, то оценщик отказался от использования доходного подхода.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Понятие «замещения» очень трудно применимо для земельных участков, так как они имеют конкретную географическую привязку и подобрать аналог с таким иже характеристиками не возможно.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке стоимости земельного участка, является сравнительный, в котором сравниваются аналогичные участки с внесением корректировок.

13.3.Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом

Стоимость земельного участка с учетом рыночной ситуации производится методом сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации

о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами- аналогами (далее - элементов сравнения);
2) определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3) определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4) корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;-

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Сравнительный подход эффективен в случае существования развитого активного рынка сопоставимых объектов. Если сделок мало и моменты их совершения разделяет длительный период, если рынок находится в аномальном состоянии, на нем происходят быстрые изменения, то действенность сравнительного подхода снижается.

Выбор сопоставимых объектов

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet (сайта газеты «Моя реклама» http://www.moyareklama.ru, сайта www.roszem.ru и др.). Описание аналогов и расчет стоимости земельного участка приведены ниже по тексту в таблице данного отчета.

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

Внесение корректировок

Поправка на уторгование

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

- По мнению Оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

После выбора единицы сравнения производится корректировка цен предложения на торг (уторговывание). На основе данных, предоставленных ведущими риэлтерскими компаниями, и данных последних исследований, проведенных Лейфер Л.А. скидка на торг для активного рынка применяем в размере -13%[5]

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Поправка на объем передаваемых прав

Разница *между* оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Исходя из допущения и ограничений (см. соответствующий раздел) земельный участок оценивается без учета прав и обременений. Целью данной оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена отчуждения (то есть продажи) объекта оценки, а при продаже покупатель получит право собственности на Объект оценки, то Объект оценки должен быть оценен «на уровне» права собственности. Следовательно, если объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка не требуется, а если объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве аренды, необходимо введение корректировки.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

[5] *«Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки-2020 Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2020*

Поправка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на условия продажи

Поскольку оцениваемый объект и объекты аналоги взяты в один и тот же период поправка не применялась.

Поправка на состояние рынка

Факторы, влияющие на условия рынка, включают быстрое повышение или понижение стоимости имущества, изменения в законах, ограничения или мораторий на строительство, резкое колебание спроса и предложения или любое другое сочетание сил, согласовано действующих в сторону изменения условий рынка. Объект оценки и все предложенные объекты-аналоги находятся в равных рыночных условиях. Корректировка не вводится.

Поправка на площадь

Для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих разным диапазонам по площади (масштабного фактора)использовалось соотношение удельной цены земельного участка к удельной цене такого же участка объекта ..Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/ увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазона , к которому принадлежит объект оценки и объект-аналог[6]

Площадь , кв.м.		Аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
Объект оценки	<1500	1.0	1.15	1.27	1.37	1.52	1.59
	1500-3000	0.87	1.0	1.1	1.19	1.32	1.38
	3000-6000	0.79	0.91	1.0	1.08	1.2	1.26
	6000-10000	0.73	0.84	0.93	1.0	1.11	1.16
	10000-25000	0.66	0.76	0.83	0.9	1.0	1.05
	>25000	0.63	0.72	0.79	0.86	0.95	1.0

Поправка на категорию земель

Земельные участки из общего списка, принятого в качестве объектов – аналогов, принадлежат иной категории использования (земли промышленности , земли населенных пунктов). Однако принятой в справочнике (Лейфера т.2) классификации, все они могут быть отнесены к одному классу объектов – «земли под коммерческую застройку », поэтому поправка применялась Сегмент «Земельные участки»

[6] *«Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки-2020 Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое, актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2020*

01.01.2020», табл.25, стр.20, Согласно справочнику Лейфера-2020. Земельные участки, часть2,

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,60	0,56	0,64
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,98	0,94	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) к удельной цене аналогичных участков под коммерческую застройку	0,66	0,62	0,71

Поправка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. У объекта-оценки имеется электроснабжение, водоснабжение, канализациями теплоснабжение. На основе данных, предоставленных ведущими риэлтерскими компаниями, и данных последних исследований, проведенных Лейфер Л.А. поправка на коммуникации осуществлялась исходя из данных таблице 60 стр. 154 ниже[7]

Под коммерческую застройку		аналог							
		Отсутсв.	Э	Г	В,К, Т, комм	Э. Г.	Э,В, К, Т, КОММ	Г. В, К Т, КОММ	Э, Г, В, К, Т, КОММ
Объект оценки	Отсутсв.	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В,К, Т, комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-26%
	Э, Г	34%	15%	167%	21%	0%	4%	4%	-10%
	Э,В, К, Т, КОММ	29%	11%	12%	167%	-4%	0%	1%	-13%
	Г. В, К Т, КОММ	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, КОММ	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

<u>Внесение весовых коэффициентов</u>

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

При определении рыночной стоимости объекта оценки, для согласования весовых коэффициентов представленных аналогов в оценке нами была выбрана технология расчета методом средневзвешенной ставки. Суть данной методики заключается в распределении усреднённого веса между объектами – аналогами оценки.

[7] Там же

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый ЗУ	Аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение ЗУ		Тульская обл.Одоевский район	Тульская обл.Одоевский район	Тульская обл.Одоевский район	Тульская обл.Одоевский район
Категория земель		Земли наеленных пунктов	Земли наеленных пунктов	Земли наеленных пунктов	Земли наеленных пунктов
Источник информации			https://www.avito.ru/odoev/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_1796705001	https://www.avito.ru/odoev/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._izhs_2029576073	https://www.avito.ru/odoev/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot._izhs_2810236678
Стоимость ЗУ	руб.		100000	560 000	400 000
Площадь ЗУ	м²	128,0	1 500,00	10 000,00	4 500,00
Цена за единицу площади	руб./м²		66,67	56,00	88,89
Торг			возможен	возможен	возможен
Корректировка на "уторговывание"	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./м²		63,33	53,20	84,44
Качество прав					
Вид права на земельный участок		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сервитуты и общественные обременения		типичные (право проезда, право проведения коммуникаций и т.п.)	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на качество прав	**%**		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м²		63,33	53,20	84,44
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	**руб./м²**		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м²		63,33	53,20	84,44
Особые условия		нет	нет	нет	нет
Корректировка	**%**		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м²		63,33	53,20	84,44
Условия рынка (время продажи)		фев.23	фев.23	фев.23	фев.23

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м^2		63,33	53,20	84,44
Разрешенное использование		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Коэффициент			1,52	1,52	1,52
Скорректированная цена	руб./м^2		96,27	80,86	128,36
Физические характеристики ЗУ					
Форма		многоугольник	То же	То же	То же
Вид рельефа		относительно ровный, с незначительными перепадами по высоте	То же	То же	То же
Прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.		в норме	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь ЗУ	кв.м	128,0	1 500,0	10 000,0	4 500,0
Корректировка	%		15,00%	30,00%	22,00%
Скорректированная цена	руб./м^2	нет	нет	нет	нет
Благоустроенность территории и наличие дополнительных улучшений			0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка	%		15,00%	30,00%	22,00%
Общая корректировка на физические характеристики ЗУ	%		110,71	105,12	156,59
Скорректированная цена	руб./м^2				
Экономические характеристики ЗУ		грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Подъезд			0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на экономические характеристики	%		110,71	105,12	156,59
Скорректированная цена	руб./м^2	22,75%			
Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 30%)	**%**		1	2	2

Количество корректировок	ед.		15,00%	5,00%	85,00%
Весовой коэффициент		154,97			
Средневзвешенная стоимость ЗУ	руб./м^2	**19 836**			

14. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке при определении рыночной стоимости земельных участков

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (доходного и затратного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В силу того что заказчиком не представлены намерения потенциальных инвесторов об использование данного земельного участка и улучшений расположенных на нем, то оценщик отказался от использования доходного подхода.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Понятие «замещения» очень трудно применимо для земельных участков, так как они имеют конкретную географическую привязку и подобрать аналог с таким иже характеристиками не возможно.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке стоимости земельного участка, является сравнительный, в котором сравниваются аналогичные участки с внесением корректировок.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Эксперт исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за 1,0 .

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Эксперт определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления которая составила:

Наименование	**Рыночная стоимость , определенная на дату оценки , руб.**
Рыночная стоимость здания	116 189
в том числе НДС	19 365
Стоимость участка	19 836
Рыночная стоимость объекта оценки	136 025

Рыночная стоимость незавершённого строительством нежилого здания с учетом НДС и земельного участка без учета ндс на дату оценки составит: 136 025(Сто тридцать шесть тысяч двадцать пять) рублей.

Незавершенный строительством объект с учетом НДС : 116 189 (Сто шестнадцать тысяч сто восемьдесят девять) рублей, в. Т.ч. НДС 19 365 (Девятнадцать тысяч триста шестьдесят пять) рублей

Земельный участок: 19 836 (Девятнадцать тысяч восемьсот тридцать шесть) рублей.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

1. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

2. Проведенные анализ, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки;

3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки или намеревающихся совершить с ней сделку;

4. Оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, а также тех событий,

которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

5. Исполнитель оформляет результаты оценки Объекта письменным Отчетом об оценке, составленным в соответствии с переданными Заказчиком исходными данными, требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ , Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022г. N 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022г. N 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2), Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022г. N 254 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3).

6. Оценщики осуществили личный осмотр оцененной недвижимости, которая являлась предметом рассмотрения в настоящем отчете;

7. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников

8. Оценщик является полностью независимым от Заказчика

9. Оценочная рыночная стоимость объектов: *Рыночная стоимость незавершённого строительством нежилого здания с учетом НДС и земельного участка без учета ндс на дату оценки составит: 136 025(Сто тридцать шесть тысяч двадцать пять) рублей.*

Незавершенный строительством объект с учетом НДС : 116 189 (Сто шестнадцать тысяч сто восемьдесят девять) рублей, в. Т.ч. НДС 19 365 (Девятнадцать тысяч триста шестьдесят пять) рублей

Земельный участок: 19 836 (Девятнадцать тысяч восемьсот тридцать шесть) рублей.

– признается действительной на дату оценки, выражена в рублях в соответствии с ФСО.

Оценщик 1 категории **Губенко Милена Олеговна**

Генеральный директор

ООО «Бюро Оценки» **Глухов Михаил Григорьевич**

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно правовые акты

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №I). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №256
3. Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №II). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №255
4. Федеральный стандарт оценки. Требования к отчету об оценки (ФСО №III). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022г. №254

Учебная и методическая литература

1. В.М.Рутгайзер. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Москва, «Дело», 1998
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
3. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва, «Дело», 1995 год.
4. Аналитический обзор журналов «Деньги», «Эксперт», «Профиль». «Коммерсант», «Вопросы оценки» за 2005 год.
5. Тульский статистический ежегодник. Госкомстат, Тула, 2005 год.
6. Цены в России. Госкомстат России. Москва, 2002 год.
7. В.В. Григорьев. Оценка и переоценка основных фондов. Москва, Инфра-м, 1997.
8. С.П. Феонова. Правовая зкспертиза при рыночной оценке стоимости недвижимости. Москва, 1995 год.
9. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. – М. : КНОРУС, 2008.

ПРИЛОЖЕНИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
ВОСТОЧНО-ОДОЕВСКОЕ
ОДОЕВСКОГО РАЙОНА

Центральная ул., д. 28-А,
с. Рылево, Одоевский район,
Тульская область, 301454
Тел.: (48736) 5-36-45
E-mail:
ased_mo_vostochnoodoevskoe@tularegion.ru
http://vostochno-odoevskoe.ru

ООО «Бюро Оценки»
300012, г. Тула,
ул. Советская,
д. 33,

от 20.03.2022 № 96

Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района просит Вас провести оценку рыночной стоимости, для заключения договора купли-продажи, объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 53

Глава администрации
муниципального образования
Восточно-Одоевское
Одоевского района **И.С. Андреев**

Исп. Свистунова Галина Владимировна
тел. 8(48736)5-28-41

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Объект незавершенного строительства			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.06.2019			
Кадастровый номер:		71:16:030305:327	

Номер кадастрового квартала:	71:16:030305
Дата присвоения кадастрового номера:	29.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №53
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	80
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение:	Площадь: 72.2 кв.м
Проектируемое назначение:	нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Муниципальное образование Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Трембаева М. А.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
24.06.2019			
Кадастровый номер:		71:16:030305:327	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Муниципальное образование Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 71:16:030305:327-71/016/2019-1 от 24.06.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Решение Одоевского районного суда Тульской области от 12.12.2018 дата вступления в законную силу: 15.01.2019
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Трембаева М. А.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 1

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов	Всего листов выписки
24.06.2019			
Кадастровый номер		71:14:020601:127	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах)			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР		Трембаева М. А.	
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

КОПИЯ 3

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12 декабря 2018 года

п. Одоев Тульской области

Одоевский районный суд Тульской области в составе
председательствующего Романовой И.А.,
при секретаре Архиповой Е.И.,
с участием представителя заявителя администрации МО Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области по доверенности Сиреневой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело № 2–786/2018 по заявлению администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области о признании объекта недвижимого имущества бесхозяйным, о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь,

установил:

администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области обратилась в суд с заявлением о признании права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь, мотивируя свои требования тем, что 29.09.2017 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области на основании заявления МО Восточно-Одоевское принят на учет бесхозяйный объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства – нежилое здание, площадью 72,2 кв.м, с кадастровым номером 71:16:030305:327, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись №71:16:030305:327-71/016/2017-У от 29.09.2017 г. На момент принятия на учет данного объекта недвижимого имущества его собственник отсутствовал, в реестрах государственной собственности Тульской области, федерального имущества и муниципальной собственности МО Одоевский район объект незавершенного строительства – нежилое здание, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53, не значились, сведения о собственнике данного объекта недвижимости отсутствуют.

В течение года с момента постановки на учет никто своих прав на объект незавершенного строительства – нежилое здание, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53, не заявил, спор о праве собственности отсутствует. Условия для признания права муниципальной собственности на вышеуказанный объект соблюдены. На основании изложенного просит суд: признать объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства – нежилое здание, площадью 72,2 кв.м., расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53, бесхозяйным, признать право собственности за муниципальным образованием Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области на бесхозяйный объект недвижимого имущества, объект незавершенного строительства – нежилое здание, площадью 72,2 кв.м., с кадастровым номером 71:16:030305:327, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53.

В судебном заседании представитель заявителя администрации МО Восточно-Одоевское по доверенности Сиренева Е.В. заявленные требования поддержала, настаивала на удовлетворении.

Определением от 03.12.2018 г. к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области,

территориальное управление Федерального агентства по управлению государстве имуществом в Тульской области.

Представители заинтересованных лиц территориального управления Федерал агентства по управлению государственным имуществом в Тульской обл министерства имущественных и земельных отношений Тульской области, межрайо инспекции Федеральной налоговой службы №5 по Тульской области в суде заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения заявления администр извещены надлежащим образом.

В силу положений ст. 167 ГПК РФ и с учетом мнения представителя заявител счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся представит заинтересованных лиц.

Выслушав представителя заявителя, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 225 ГК РФ бесхозяйной является вещь, которая не и собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмот законами, от права собственности на которую собственник отказался.

Согласно ч. 3 ст. 225 ГК РФ бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на органом, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижи имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого находятся.

По истечении года со дня постановки бесхозяйной недвижимой вещи на учет ор уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в су требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 6 октября 2003 года № ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российс Федерации» к вопросам местного значения муниципального района относится владе пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственн муниципального района.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на территории с. Скоба Одоевского района Тульской области – территории МО Восточно-Одоевсое находи объект недвижимого имущества: объект незавершенного строительства – нежи здание, площадью 72,2 кв.м, с кадастровым номером 71:16:030305:327, расположен по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53

Согласно выписке из ЕГРН от 06.12.2018 г. правообладателем объе незавершенного строительства, расположенного по адресу: Тульская область, Одоевс район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53, указано МО Восточно – Одоевс Одоевского района Тульской области в связи с принятием объекта на учет бесхозяйного.

Согласно уведомлению, выданному Управлением Федеральной слу государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 21.09.2 г., в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с внесены записи о принятии на учет следующего бесхозяйного объекта недвижим имущества: объект незавершенного строительства – нежилое здание, с кадастров номером 71:16:030305:327, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевс район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53. Дата принятия на учет: 29.09.2017 г.

По сообщению администрации МО Одоевский район №686 от 17.02.2017 г. объ незавершенного строительства – нежилое здание, с кадастровым номе 71:16:030305:327, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район Скобачево, 120 м на юг от дома №53, в реестре муниципального имущества Одоевский район не числится.

Согласно информации Министерства имущественных и земельных отноше

Тульской области №29-01-28/4680 от 03.04.2017 г., в реестре имущества Тульской области отсутствуют сведения об объекте недвижимого имущества, расположенном по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53.

В реестре федерального имущества Тульской области указанный объект недвижимого имущества также не числится, по информации, представленной Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской области от 28.02.2017 №ВГ71-19/751.

Согласно выписке из реестровой книги №15-20-04, выданной 15.03.2017 ГУ ТО «Областное БТИ», право собственности на объект капитального строительства – объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53, не зарегистрировано.

В соответствии с ч.2 ст. 293 ГПК РФ, суд, признав, что недвижимая вещь не имеет собственника или собственник недвижимой вещи неизвестен и она принята на учет в установленном порядке, принимает решение о признании права муниципальной собственности либо собственности города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя на эту вещь.

Оценив представленные доказательства в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, учитывая приведенные номы материального права, а также то, что данное сооружение в соответствии с законом подлежит учету, требует принятия мер по его сохранности, в течение года с момента постановки данного имущества на учет как бесхозяйного, его правообладатель не установлен, ограничения права, правопритязания, заявленные в судебном порядке права требования не установлены, администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области является органом, уполномоченным управлять муниципальным имуществом, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199, 293 ГПК РФ, суд

решил:

заявленные требования администрации муниципального, образования Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области о признании объекта недвижимого имущества бесхозяйным, о признании права муниципальной собственности на бесхозяйную недвижимую вещь удовлетворить.

Признать объект незавершенного строительства – нежилое здание, площадью 72,2 кв.м, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53, бесхозяйным.

Признать за муниципальным образованием Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области право собственности на бесхозяйный объект незавершенного строительства - нежилое здание, площадью 72,2 кв.м, с кадастровым номером 71:16:030305:327, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома №53.

Право собственности на объект недвижимости подлежит государственной регистрации.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегию по гражданским делам Тульского областного суда через Одоевский районный суд Тульской области в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Председательствующий

05 01 19

01 2019 года

Олонецкий районный суд
пронумеровано и скреплено
печатью 97 лист
судья

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: ***создание объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №53.***

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Администрация МО Восточно-Одоевское Одоевского района
ОГРН 1057103203519 ИНН 7131025474

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии), полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) ***Каретникова Татьяна Вячеславовна***

Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) ***061-922-779-70***

N регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность ***2519 от 27.03.2014г.***

Контактный телефон ***8-4872-56-45-94***

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером ***karetnikovav_ip@mail.ru, г. Тула, ул. Гоголевская, д.86а, оф.1***

Наименование саморегулируемой организации в сфере кадастровых отношений, если кадастровый инженер является членом такой организации ***член Ассоциации Саморегулируемой организации «Объединение профессионалов кадастровой деятельности» с 21.03.2011 № 0106***

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ***ООО «ГеоДизайн»***

№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ ***февраль 2017***

Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) ***« » 2017г.***

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана

N п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Декларация	19.07.2017г
2	Письма	№6 от 12.04.2017г; №686 от 17.02.2017г; 29-01-28/1680 от 03.04.2017г; ВГ 71-19/751 от 28.02.2017г; №15-20-04 от 15.03.2017г; 71/106/012/2017-117 от 14.02.2017г.
3	Сведения ЕГРН	« 13 » февраля 2017 г. № 71/ИСХ/17-62949
4	Картографический материал Масштаб 1:2000	выпуска 1982г., обновления 2002
5	Сведения о геодезической основе Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии Выписка из каталога координат	№11 от 17.01.2017г.

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана
Система координат Местная СК МСК-71.1

N п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 17.01.2017г		
			X	Y	наружного знака пункта	центра знака	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	пир. Крутовка	2 класс	706437,64	209297,25	утрачен	сохранился	
2	Пир.Быково	2 класс	724865,66	280348,84	утрачен	сохранился	
3	Пир. Мыза	2 класс	711279,40	254059,42	утрачен	сохранился	

3. Сведения о средствах измерений

N п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая EFT M1 GNSS	№ в государственном реестре средств измерений 10212839; 10212864 От 24.07.2014 г до 24.07.2019г.	Свидетельство о поверке АПМ № 0078451, № 0078450 выдано 21.07.2016г., действительно до 21.07.2017г.
2	Тахеометр электронный TRIMBLE TS 635	№ в государственном реестре средств измерений А 701042 От 02.04.2013 г до 02.04.2018г.	Свидетельство о поверке № 0111743, выдано 03.04.2017г., действительно до 03.04.2018г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образован объект недвижимости

N п/п	Кадастровый номер
1	2
–	–

5. Сведения об помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении

N п/п	Кадастровый номер машино-места
1	2
–	–

6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса

N п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
–	–	–

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3

–	*1-4*	*Метод спутниковых геодезических измерений*

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура(Mt), м
1	2	3
–	*1-4*	*M_t = 0,1 с использованием программного обеспечения GNSS Solution лицензия №630898*

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3	4
–	–	–	–

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке

1. 1 Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Зона №_____

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9
–	1	708421,95	223849,12	–	0.1	–	–	–
–	2	708419,00	223860,00	–	0.1	–	–	–
–	3	708411,61	223858,00	–	0.1	–	–	–
–	4	708414,56	223847,12	–	0.1	–	–	–
–	1	708421,95	223849,12	–	0.1	–	–	–

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	–
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	–

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона №_____

Номер контура	Номера характе	Координаты, м	Средняя квадратическа	Тип контура	Глубина, высота	Кадастровый номер

	рных точек контура	X	Y	я погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м		H_1	H_2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
–	–	–	–	–	–	–	–	–

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-место (номер)_____

2.1 Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
–	–	–

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
–	–	–

2.2 Сведения о координатах специальных меток

№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (M_t), м
	X	Y	
1	2	3	4
–	–	–	–

2.3 Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
–	–	–	–

Характеристики объекта недвижимости

N п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	объект незавершенного строительства
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	–
3	Ранее присвоенный государственный учетный	–

	номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	–
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	*71:16:030305*
6	Кадастровый номер иного объекта (объектов) недвижимости, в пределах (в состав) которого (которых) расположен объект недвижимости	–
	Номер, тип этажа(этажей), на котором (которых) расположено помещение	–
7	Адрес объекта недвижимости	–
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	__ _____ 2__г.
	Местоположения объект недвижимости	*Российская Федерация, Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №53.*
	Дополнение местоположения объект недвижимости	–
8	Назначение объекта недвижимости	–
	Проектируемое назначение объекта недвижимости	*нежилое здание*
9	Наименование объекта недвижимости	–
10	Количество этажей объекта недвижимости	*1*
	в том числе подземных	*0*
11	Материал наружных стен здания	*бетон*
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершению его строительства	–
	Год завершения строительства объекта недвижимости	–
13	Площадь объекта недвижимости (Р), $м^2$	–
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	–
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	–
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	*площадь 72,2 кв. м*
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	80%

Сведения о части (частях) объекта недвижимости

Учетный номер или обозначение части _____–_____

1. Сведения о местоположении части объекта недвижимости

1.1 Описание местоположения части объекта недвижимости в виде контура

Зона №_____

Номера	Координаты, м	Средняя	Тип	Примечан

характерных точек контура части объекта недвижимости	X	Y	квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости (Mt), м	контура	не
1	2	3	4	5	6
–	–	–	–	–	–

1.2. Иное описание местоположения части объекта недвижимости –

–

2. Общие сведения о части объекта недвижимости –

N п/п	Учетный номер и обозначение части	Площадь (Р), м²/ протяженность, м	Характеристика части
1	2	3	4
–	–	–	–

Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении

N п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер либо ранее присвоенный государственный учетный номер помещения, машино-места (кадастровый, инвентарный или условный номер)	–
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости (объектов недвижимости)	–
2	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение, машино-место	–
3	Обозначение (номер) помещения, машино места на поэтажном плане	–
4	Адрес помещения, машино-места	–
	Местоположения помещения, машино-места	–
	Дополнение местоположения помещения, машино-места	–
5	Назначение помещения	–
6	Вид (виды) разрешенного использования помещения	–
7	Площадь помещения, машино-места (Р), м²	–
8	Наименование помещения	–

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовил кадастровый инженер Каретникова Татьяна Вячеславовна, являющийся членом СРО КИ Ассоциация Саморегулируемой организации «Объединение профессионалов кадастровой деятельности», уникальный реестровый № кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ № 0106, СНИЛС-061-922-779-70.

Сведения о СРО КИ Ассоциация Саморегулируемой организации «Объединение

профессионалов кадастровой деятельности», содержатся в государственном реестре СРО КИ № 003 от 08.07.2016г.

Настоящий технический план объекта недвижимости подготовлен для постановки на государственный кадастровый учет здания. Основанием для подготовки технического плана в виду отсутствия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, является декларация об объекте недвижимости, утвержденная приказом Минэкономразвития от 18.12.2015 N 953, данные в декларацию внесены заказчиком и удостоверены его подписью.

Кадастровым инженером были внесены следующие сведения:

Количество контуров здания: 1.

Описание местоположения объекта незавершенного строительства: Российская Федерация, Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №53.

Объект незавершенного строительства находится в пределах кадастрового квартала 71:16:030305.

Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства нежилое здание.

Площадь объекта незавершенного строительства (нежилого здания) 72,2 кв.м.

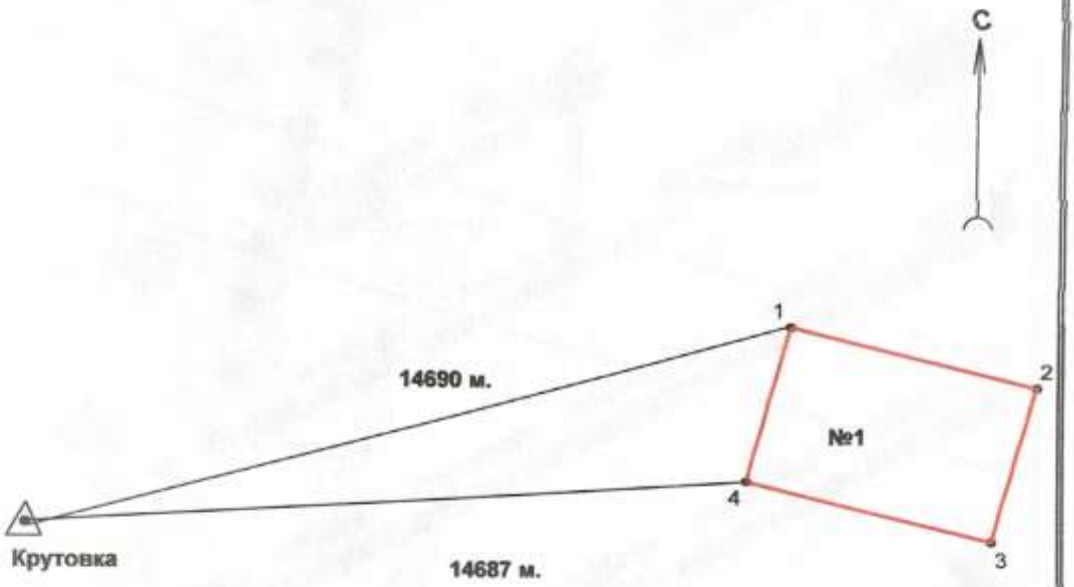
Объект незавершенного строительства одноэтажный, готовность составляет 80%.

Ответы на запросы, отраженные в письмах №6 от 12.04.2017г; №686 от 17.02.2017г; 29-01-28/1680 от 03.04.2017г; ВГ 71-19/751 от 28.02.2017г; №15-20-04 от 15.03.2017г; 71/106/012/2017-117 от 14.02.2017г. подтверждают, что объект недвижимого имущества не имеет собственника или собственник этого имущества неизвестен, а так же отсутствие документов подтверждающих создание объекта коммунального хозяйства.

На основании вышеизложенного считаю возможным осуществление государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства.

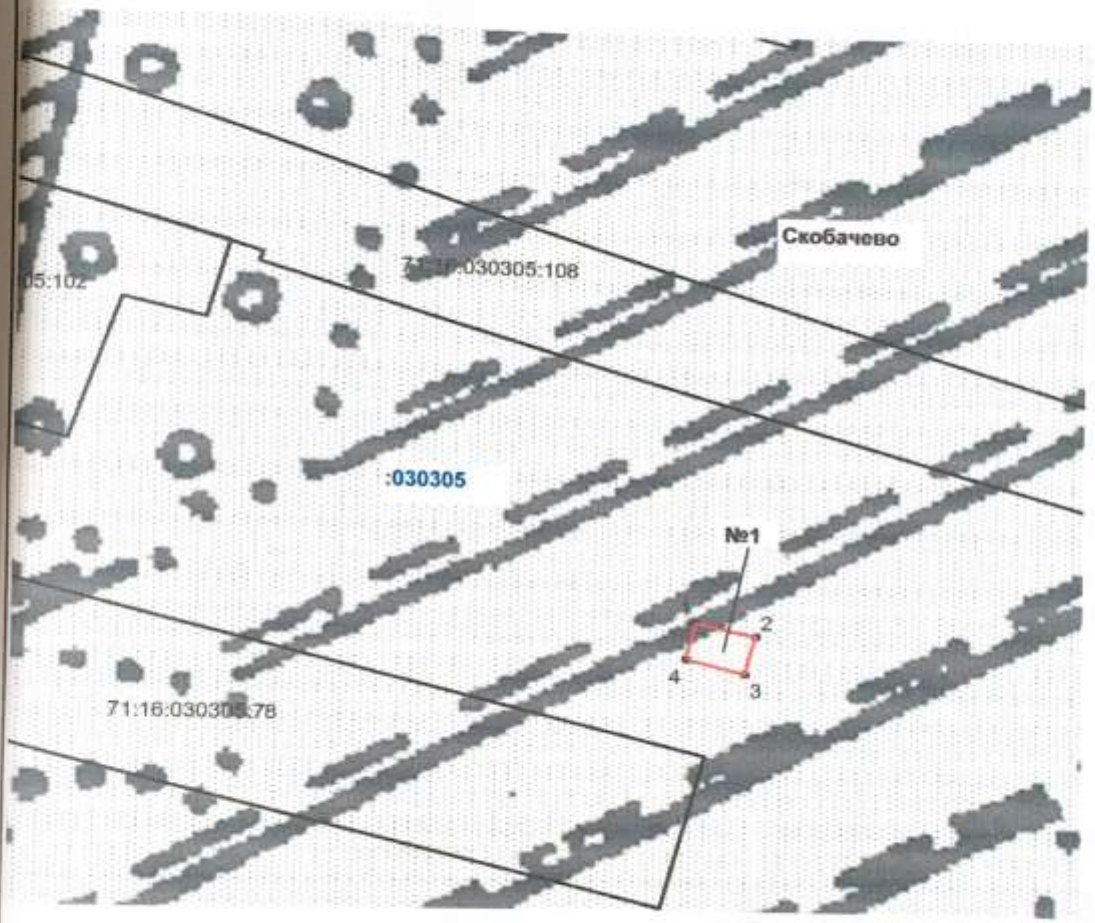
Договора на выполнение кадастровых работ: б/н февраль 2017г.

Схема геодезических построений



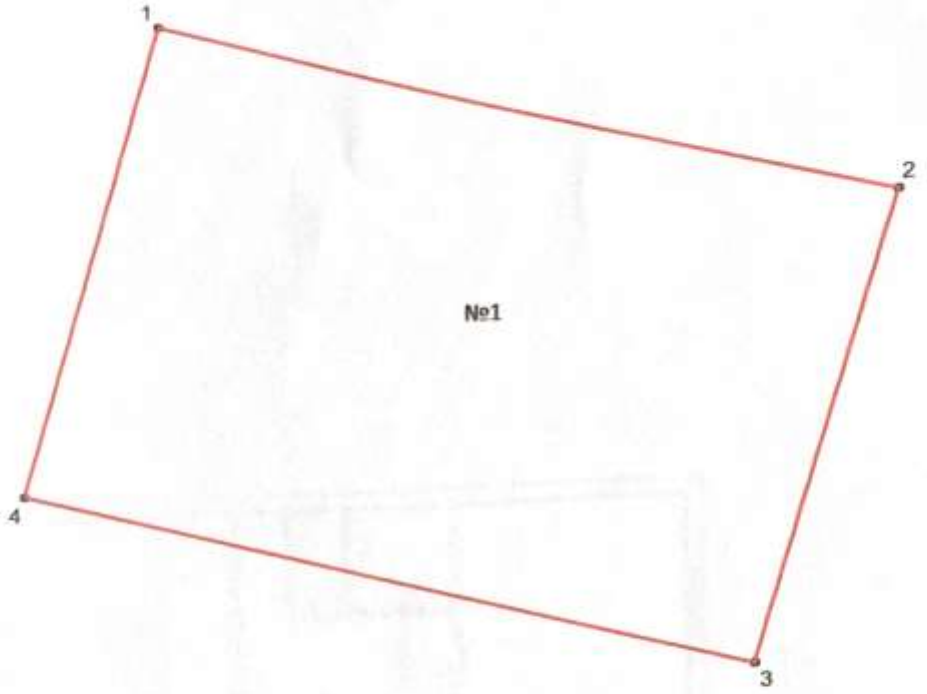
№ п/п	Наименование условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть нанесены в масштабе рельефа графической части		для изображения применяются условные знаки № 4, № 5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть нанесены в масштабе рельефа графической части (может быть нанесен только на схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства, представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть нанесены в масштабе рельефа графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, существующий наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		толщина линии черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) новая образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, новый образованный наземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		толщина линии красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, толщина маркера красного цвета шириной до 3 мм)
	а) существующий надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихи пунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	б) новый образованный надземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихи пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	а) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихи пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
	б) новый образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихи пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктирами 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		крест черного цвета диаметром 3,0 мм
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		окружность черного цвета диаметром 3,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства		
6	Части здания, сооружения		
	а) существующая часть здания, сооружения		толщина линии черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) новая образованная часть здания, сооружения		толщина линии красного цвета толщиной 0,2 мм

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке



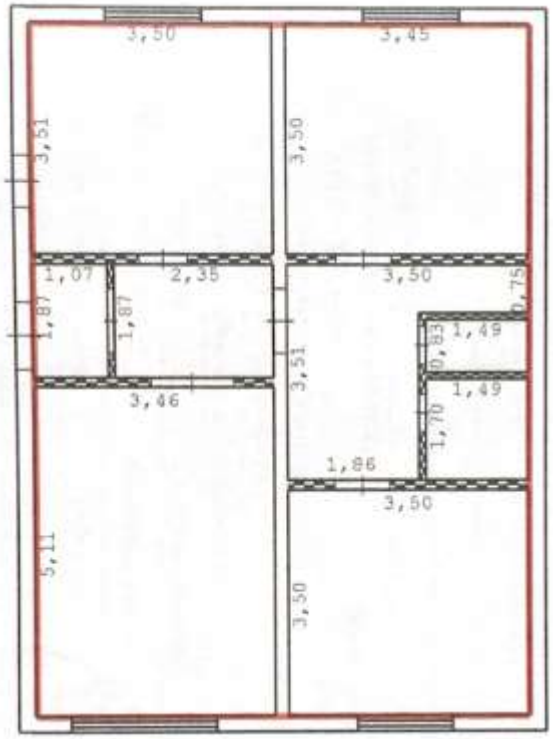
№ п/п	Условные знаки	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть нанесены в масштабе разделов графической части		для изображения применяются условные знаки № 4, № 5
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть нанесены в масштабе разделов графической части (может быть использован только на схеме)		квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства, представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть нанесены в масштабе разделов графической части		круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура:		
	а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, существующий основный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		основная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, вновь образованный основный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		основная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, высотою размером прямого шва сварной до 5 мм)
	в) существующий основный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
	г) вновь образованный основный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
	е) вновь образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	•	круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	о	окружность черного цвета диаметром 1,0 мм
6	Части здания, сооружения		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) вновь образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм

Чертеж контура объекта недвижимости



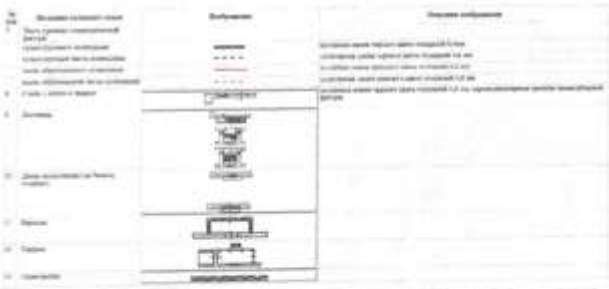
Масштаб 1:100

№ п/п	Наименование условного знака	Изображение	Описание изображения
1	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (контур части здания, сооружения), размеры которого могут быть переданы в масштабе реализации графической части		для изображения применяются условные знаки № 4, № 7
2	Контур здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, размеры которого не могут быть переданы в масштабе реализации графической части (может быть использованы только на схеме)	■	квадрат черного цвета с длиной стороны 3 мм
3	Контур сооружения, объекта незавершенного строительства, представляющий собой окружность, размеры которой не могут быть переданы в масштабе реализации графической части	●	круг черного цвета диаметром 3,0 мм
4	Часть контура		
	а) существующая часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, отражающий основной конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		основная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) новая, образованная часть контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, новообразованный основной конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		основная линия красного цвета толщиной 0,2 мм (допускается линия черного цвета, выделяется маркером красного цвета шириной до 3 мм)
	в) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия синего цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
	г) новая, образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
	д) существующий подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
	е) новая, образованный подземный конструктивный элемент здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		штрихпунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм, длиной штриха 2 мм, интервалом между штрихами и пунктиром 1 мм
5	Характерные точки контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства		
	а) характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	•	круг черного цвета диаметром 1,0 мм
	б) характерная точка пересечения контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства	•	окружность черного цвета диаметром 3,0 мм
6	Части здания, сооружения		
	а) существующая часть здания, сооружения		пунктирная линия черного цвета толщиной 0,2 мм
	б) новая, образованная часть здания, сооружения		пунктирная линия красного цвета толщиной 0,2 мм



Масштаб 1:100

Условные обозначения



ФОРМА ДЕКЛАРАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Декларация об объекте недвижимости

1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости	
1.1. Вид объекта недвижимости	
помещение	
здание	
сооружение	
объект незавершенного строительства	V
единый недвижимый комплекс	
1.2. Назначение здания	
жилое	–
нежилое	–
1.3. Назначение помещения	
жилое	–
нежилое	–
1.4. Вид жилого помещения	
квартира	–
комната	–
1.5. Назначение сооружения	–
1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	*нежилое здание*
1.7 Назначение единого недвижимого комплекса	–
1.8. Наименование объекта недвижимости	
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости	
Субъект Российской Федерации	*Тульская область*
Муниципальное образование (вид, наименование)	*Одоевский район*
Населенный пункт (тип, наименование)	*с. Скобачево*
Наименование некоммерческого объединения граждан	–
Улица (проспект, переулок и т.д.)	–
Номер дома (владения, участка)	–
Номер корпуса (строения)	–
Номер квартиры	–
Иное	*Российская Федерация, Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №53.*
3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	*71:16:030305*
4. Кадастровый номер	
земельного участка (земельных участков)	–
помещения (помещений)	–
здания (сооружения)	–
квартиры, в которой расположена комната	–
5. Описание объекта недвижимости	
5.1. Описание здания, помещения	
Площадь (здания, помещения) (кв. м)	–
Этаж	–

Количество этажей	–
в том числе подземных	–
Год ввода в эксплуатацию	–
год завершения строительства	–
Материал наружных стен здания	
кирпич	–
бетон	–
камень	–
деревянный	–
прочий	–
смешанный	–
5.2. Описание сооружения	
Количество этажей	–
в том числе подземных	–
Год ввода в эксплуатацию	–
год завершения строительства	
Тип и значение основной характеристики	–
протяженность (м)	–
глубина (глубина залегания) (м)	–
площадь (кв. м)	–
объем (куб. м)	–
высота (м)	–
площадь застройки (кв. м)	–
5.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	–
глубина (глубина залегания) (м)	–
площадь (кв. м)	***72,2 кв.м.***
объем (куб. м)	–
высота (м)	–
площадь застройки (кв. м)	–
Степень готовности (%)	–
5.4 Описание объекта недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	–
6.<1>Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором нах здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
6.1. Физическое лицо	
Фамилия	–
Имя	–
Отчество (указывается при наличии)	–
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	–
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	–
Выдан	–

Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	–
Субъект Российской Федерации	–
Город	–
Район	–
Населенный пункт (село, поселок)	–
Улица (проспект, переулок)	–
Номер дома (владения, участка)	–
Номер корпуса (строения)	–
Номер квартиры (комнаты)	–
Адрес электронной почты	–
6.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	***Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района***
ОГРН	***1057103203519***
Дата государственной регистрации	***30.12.2005г***
ИНН	***7131025474***
Страна регистрации (инкорпорации)	–
Дата регистрации	–
Регистрационный номер	–
Почтовый индекс	***301454***
Почтовый адрес	–
Субъект Российской Федерации	***Тульская область***
Город	–
Район	***Одоевский район***
Населенный пункт (село, поселок и т.д.)	***Рылево***
Улица (проспект, переулок и т.д.)	***Центральная***
Номер дома (владения, участка)	***28-А***
Номер корпуса (строения)	–
Адрес электронной почты	–
6.3. Публичное образование	
6.3.1. Российская Федерация	–
6.3.2. Субъект Российской Федерации	–
Полное наименование –	
6.3.3. Муниципальное образование	V
Полное наименование	***Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района***
6.3.4. Иностранное государство	–
Полное наименование	
7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)	
7.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	***назначение на должность 4-25 от 24.11.2014г.***
Фамилия	***Андреев***
Имя	***Иван***

Отчество (указывается при наличии)	*Сергеевич*
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	–
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	*паспорт 70 06 891039*
Выдан *ТП УФМС России по Тульской области в Одоевском районе 17.05.2007г*	
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания –	
Почтовый индекс	–
Субъект Российской Федерации	*Тульская область*
Город	–
Район	*Одоевский район*
Населенный пункт (село, поселок)	*п. Одоев*
Улица (проспект, переулок)	*ул. Дачная*
Номер дома (владения, участка)	*д.5*
Номер корпуса (строения)	–
Номер квартиры (комнаты)	–
Адрес электронной почты	–
7.2. Юридическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	–
Полное наименование	–
ОГРН	–
Дата государственной регистрации	–
ИНН	–
Страна регистрации (инкорпорации)	–
Дата регистрации	–
Регистрационный номер	–
Почтовый индекс	–
Почтовый адрес	–
Субъект Российской Федерации	–
Город	–
Район	–
Населенный пункт (село, поселок)	–
Улица (проспект, переулок)	–

8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства) ***письма №6 от 12.04.20 №686 от 17.02.2017г; 29-01-28/1680 от 03.04.2017г; ВГ 71-19/751 от 28.02.2017г; №15-20-04 от 15.03.20 71/106/012/2017-117 от 14.02.2017г***

9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю ***Андреев И.С.***

10. Согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточн (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличива блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательст Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая прин решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверж ***Андреев И.С.***

11. Приложение ***назначение на должность 4-25 от 24.11.2014г.***

Дата 19.07.2017г.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Андреев И.С.
(уполномоченное лицо: Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области)

Тульская область, Одоевский район,
р.п.Одоев, ул.Дачная, д.5

Уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений

Дата 14.02.2017 № 71/106/012/2017-117

На основании запроса от 13.02.2017 г., поступившего на рассмотрение 13.02.2017 г. , в соответствии с частью 12 статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1.	Вид запрошенной информации:	об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
2.	Содержание запроса:	вид объекта: объект незавершенного строительства, адрес: обл. Тульская, р-н Одоевский, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. №53
3.	Причины направления уведомления:	
4.	Правопритязания:	отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемниками которых являются соответствующие управления Росреестра, приступили к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с дат, указанных на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ — Акимова А. П.
(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

Приложение №10 к приказу
№_____от _____

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Государственное учреждение
Тульской области
"Областное бюро технической инвентаризации"
(ГУ ТО "Областное БТИ")

Одоевский производственный участок Белевского отделения

Тульская область, Тула г, Приупская ул, дом № 1а, 300031
Почтовый адрес: Тульская область, Тула г, Л.Толстого ул, дом № 114а, 300034
ОГРН 1167154074350 / ИНН 7105048436 / КПП 710501001
тел. (4872) 24-51-04(IP 76-00)oblbti@tularegion.org

15 марта 2017г.№ 15-20-04

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРОВОЙ КНИГИ

о праве собственности на объект капитального строительства, помещение (до 1998 года)

Выдана: Администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района

находящейся по адресу: Тульская область, Одоевский район, с.Рылево, ул.Центральная, д.28-а, действующему (ей) по доверенности за

Объект капитального строительства: объект незавершенного строительства
Адрес (местоположение) объекта: Тульская область, Одоевский район, с.Скобачево, 120 метров на юг от дома №53.

Ранее присвоенный адрес (местоположение) объекта
(при наличии)

Сведения из реестровой книги о правах на объект, зарегистрированных в организации технической инвентаризации до 15.09.1998 года.

№ п.п.	Субъект права	Доля в праве (в случае общей долевой собственности) или площадь, литера, номер на поэтажном плане	Правоустанавливающие и/или правоподтверждающие документы	Реестровый номер и дата записи
1	2	3	4	5
		Право собственности не зарегистрировано		

Примечание:_____

Начальник Одоевского ПУ _____ В.Н.Афонина
(подпись) (расшифровка подписи)

М.П.

Исполнитель _____ Т.А.Чебрякова
(подпись) (расшифровка подписи)

Администрация
муниципального образования
Одоевский район

301440, Тульская область, г. Одоев,
ул. Л.Толстого, д.3, ☎ 5-25-15, 4-14-61
факс (84872) 5-29-95

17.02.2017 № 686
На № 47 от 27.01.2017

Ответ на запрос об объектах
незавершенного строительства

Главе администрации
МО Восточно-Одоевское
Одоевского района
И.С. Андрееву

301454, Тульская область,
Одоевский район, с. Рылево,
ул. Центральная, д. 28-а

Администрация муниципального образования Одоевский район на Ваш запрос сообщает о том, что в реестре муниципального имущества муниципального образования Одоевский район отсутствуют сведения об объектах недвижимости:

1) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 54;

2) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 53;

3) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 52;

4) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 51;

5) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 50;

6) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 48;

7) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 47;

8) объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от д. № 46;

9) административное здание, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, д. Ченцовы Дворы, ул. Садовая, д. 8.

Глава администрации
муниципального образования
Одоевский район **В.Е.Крупнин**

МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ (РОСИМУЩЕСТВО)

МЕЖРЕГИОНАЛЬНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В ТУЛЬСКОЙ, РЯЗАНСКОЙ И ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТЯХ

Советская ул., д.16, г. Тула, 300041
тел.: (4872) 21-16-30, факс: (4872) 36-60-06
e-mail: tu71@rosim.ru

28 ФЕВ 2017 № ЬГ71-19/1571

На № _____ от _____

О предоставлении информации из реестра федерального имущества

Главе администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области

И.С. Андрееву

Центральная ул., д. 28-а,
с. Рылево, Одоевский район,
Тульская область, 301454

Уважаемый Иван Сергеевич!

Рассмотрев Ваше обращение от 10.02.2017 № 74, Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях сообщает, что объекты недвижимого имущества:

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 54;

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 53;

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 52;

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 51;

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 50;

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 48;

Администрация МО Восточно-Одоевское
вх.№ 130
от 09.03.2017

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 47;

– объект незавершенного строительства, местоположение: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 м на юг от дома № 46;

– административное здание, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, д. Чещовы Дворы, ул. Садовая, д. 8,

по состоянию на 27.02.2017 в реестре федерального имущества Тульской области не числятся.

И.о. руководителя
МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях **В.Л. Горланов**

Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях
Копия электронного документа, подписанного электронной подписью
Верно
Отдел кадров, бухгалтерского учета, отчетности, делопроизводства и контроля
МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях

28 ФЕВ 2017

Исп. Соколова О.В.
☎ (4872) 36-88-17

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРАВИТЕЛЬСТВО
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Жаворонкова, 2, г. Тула, 300012
телефон: 24-53-33, факс: 36-14-11
Сайт: http://mizo.tularegion.ru
E-mail: mizo@tularegion.ru

№ 28 от 21.04.2017

На №

Главе администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района

И.С. Андрееву

ул. Центральная, д 28-а, с. Рылево, Одоевский район, Тульская область, 301454

О сведениях из реестра имущества Тульской области

Уважаемый Иван Сергеевич!

На Ваш запрос от 10.02.2017 №73, поступивший 29.03.2017, сообщаем, что сведений о следующих объектах недвижимого имущества в реестре имущества Тульской области нет:

1) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №54;

2) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №53;

3) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №52;

4) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №51;

5) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №50;

6) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №48;

7) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №47;

8) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома №46;

9) административное здание, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, д. Ченцовы дворы, ул. Садовая, д. 8.

Директор департамента имущественных и земельных отношений министерства имущественных и земельных отношений Тульской области **И.В. Казенный**

Исп. И.В.Воронцова
☎ 24-53-04

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
ВОСТОЧНО-ОДОЕВСКОЕ
ОДОЕВСКОГО РАЙОНА

301454, Тульская область,
Одоевский район,
с.Рождество,
ул.Центральная, д.28-А
Тел.: 5-36-45

6 апреля 2017 г.
6

Справка.

Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района в связи с постановкой на бесхозяйный учет недвижимого имущества:

1) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 54;

2) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 53;

3) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 52;

4) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 51;

5) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 50;

6) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 48;

7) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 47;

8) объект незавершенного строительства, расположенное по адресу: Тульская область, Одоевский район, с. Скобачево, 120 метров на юг от дома № 46

сообщает, что по состоянию на 12.04.2017 год вышеуказанные объекты в реестре муниципального имущества муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района не числится.

И проектно-сметная документация в администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района отсутствует.

Глава администрации
муниципального образования
Восточно-Одоевское
Одоевского района **И.С. Андреев**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тульская область
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
муниципального образования Восточно-Одоевское
Одоевского района
3-го созыва

РЕШЕНИЕ

от 21.11.2014 г. с. Рылево № 4-25

О назначении на должность главы администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района

В соответствии со статьей 37 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», со статьей 35.1 Главы 5 Устава муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района, с Порядком проведения конкурса на замещение должности муниципальной службы главы администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района, утвержденным решением Собрания депутатов муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района от 24.10.2014 г. № 2-21, Собрание депутатов муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района РЕШИЛО:

1. Назначить на должность главы администрации муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района Андреева Ивана Сергеевича.
2. Главе муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района Майорову А.А. заключить трудовой контракт с 24 ноября 2014 года.
3. Настоящее решение опубликовать в районной газете «Новая жизнь».
4. Решение вступает в силу со дня подписания.

Глава муниципального образования
Восточно-Одоевское Одоевского района А.А. Майоров

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

09.06.2023г.	
Кадастровый номер:	71:16:030305:458

Номер кадастрового квартала:	71:16:030305
Дата присвоения кадастрового номера:	09.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Тульская область, Одоевский район,с .Скобачево, 120 м на юг от дома №53
Площадь, м2:	128 +/- 3.96
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	71:16:030305:327
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения нежилого здания
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ВОСТОЧНО-ОДОЕВСКОЕ ОДОЕВСКОГО РАЙОНА (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация муниципального образования Восточно-Одоевское Одоевского района

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 3004B797403CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
09.06.2023г.			
Кадастровый номер:	71:16:030305:458		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Восточно-Одоевское Одоевского района Тульской области
	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 71:16:030305:458-71/048/2023-1 09.06.2023 12:08:46
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 3094B7974B3CAB11F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

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

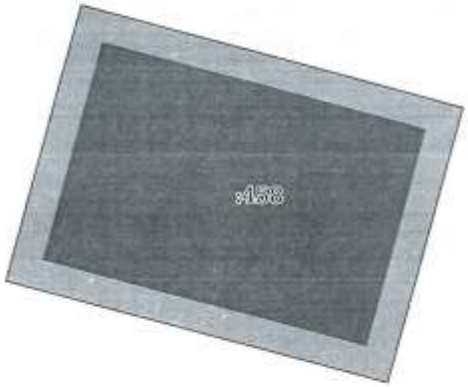
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

09.06.2023г.	
Кадастровый номер:	71:16:030305:458

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Сертификат: 30948F914B3CA8E1F97A347CFAD9FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Документы оценщика

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-569-004069/23от 18.02.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-569-004069/23 от 18.02.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:
Общество с ограниченной ответственностью «Бюро Оценки»	300012, г. Тула, ул. Советская, д. 33, оф. 202

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Оценочная деятельность	Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	СРОК СТРАХОВАНИЯ:	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:
с 18.02.2023 по 17.02.2024	12 месяцев	18.02.2018

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности	100 000 000 рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000 рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 100 100 000 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Моментом наступления страхового случая по Договору страхования 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.
2. Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
3. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
4. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
5. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: **8-4872-52-34-14** или по электронной почте **filial@tula.ingos.ru.**

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области
300034, г. Тула, ул. Демонстрации, 137
E-mail: olga.smelova@ingos.ru
Тел.: +7 4872 52 34 14

От Страховщика: Смелова О.Н.
Начальник ОКС филиала СПАО «Ингосстрах» в Тульской области, на основании Доверенности №9858528-569/22 от 29.12.2022г.

ИНГОССТРАХ №3

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-569-004069/23 от «18» февраля 2023

Россия, г. Тула

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Бюро Оценки»** Юридический адрес: 300012, г. Тула, ул. Советская, д. 33, оф. 202 ИНН 7103032102 E-mail: bburo@bburo.ru Тел.: 7 (487) 221-14-41
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области 300034, г. Тула, ул. Демонстрации, 137 E-mail: olga.smelova@ingos.ru Тел.: +7 4872 52 34 14 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«18» февраля 2023 года** по **«17» февраля 2024 года,** 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 **100 000 000,00 (Сто 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 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **45 000,00 (сорок пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится в рассрочку 2 платежами в следующем порядке: 1 взнос в размере 22 500,00 (двадцать две тысячи пятьсот и 00/100) рублей в срок по «18» февраля 2023 г. 2 взнос в размере 22 500,00 (двадцать две тысячи пятьсот и 00/100) рублей в срок по «18» августа 2023 г. 5.2. При неуплате страховой премии (первого взноса) в срок, установленный в Договоре страхования как дата уплаты страховой премии (первого взноса), 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 **«18» февраля 2018 года.**
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 являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страхователь _____ Страховщик_____ 1

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
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 судебных органах, 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 во исполнение 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 в 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. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Бюро Оценки»

От Страхователя: _____ М.Г. Глухов

Генеральный директор, на основании Устава

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ О.Н. Смелова

Начальник ОКС дирекции СПАО «Ингосстрах» в Тульской области, на основании Доверенности №9858528-569/22 от 29.12.2022г.

Страхователь _____

Страховщик _____

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0196

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 112719

Настоящий диплом выдан Губенко Милене Олеговне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „01" сентября 2008 г. по „18" апреля 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия" (наименование образовательного учреждения (государственного, негосударственного профессионального образования))

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „18" апреля 2009 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Губенко Милены Олеговны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

М.П.

Город Москва год 2009

ЖПо Гознак, 1996.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14 августа 2009 г. — *Дата*

№ 2364-09 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Губенко Милена Олеговна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 70 02 №712520 выдан ОВД Советского района гор. Тулы 09.09.2002

(данные документа, удостоверяющего личность)

Московская Финансово-Промышленная Академия диплом ПП-I № 112719, 18.04.2009

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1638 от «____» 14 августа 2009 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *(Ф.И.О.)*

Москва

ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ТИЭИ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

ПК 01789

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0983

г. ТУЛА

Дата выдачи
10.03.2019 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ГУБЕНКО

МИЛЕНА ОЛЕГОВНА

в период

с 10 января 2019 года по 10 марта 2019 года

прошла обучение в Частной образовательной

организации высшего образования - ассоциации

«ТУЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (ТИЭИ)»

по программе

«Оценочная деятельность»

в объеме 144 часа

ректор Е.Б. Карпов

секретарь А.Н. Дьячкова

ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-569-058983/22

«30» июля 2022 г. *г. Тула*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Губенко Милена Олеговна**
Паспортные данные: **Паспорт Гражданина РФ серии 70 02 №712520 выдан ОВД Советского района гор. Тулы 09.09.2002 г.**
Адрес регистрации:

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
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 **«30» июля 2022 г.** по **«29» июля 2023 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 Страхователю 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:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек)**.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек)**;
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 00 копеек)**.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **12 000,00 (двенадцать тысяч рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«14» августа 2022 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) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).
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, возникающим 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 несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	377890@bburo.ru	Galina.Genrikh@tula.ingos.ru, filial@tula.ingos.ru
телефонная связь:	(4872)311092	84872523405, 84872523408, 84872523414

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Губенко Милена Олеговна

От Страхователя: _____ Губенко М.О.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Генрих Г.В.
(Главный специалист ОКС Филиал СПАО «Ингосстрах» в Тульской области, доверенность 8699051-569/21 от 21.12.2021г.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028538-1 « 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Губенко Милене Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 25 » августа 20 24 г.

000525 - KA1