

Исх.№ 265 от
05.12.2022г

ОТЧЕТ № МК 53/2

Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 1258 кв.м с кадастровым номером 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Рабочая, земельный участок 5Г по состоянию на 30.11.2022 г.

Исполнитель ООО «Бизнес»
г. Кемерово ул. Терешковой, д.41 офис 611, 612
тел./факс +7 384 234-55-53/234-55-56
оценкабизнес.рф / e-mail:bsn-kem@mail.ru
Кемерово 2022





СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Бизнес»
ИНН/КПП 4205041213/420501001
650036 г. Кемерово
улица Терешковой д.41 оф. № 611, 612
Тел./факс +7 (3842) 34-55-53 / 34-55-56
оценкабизнес.рф/E-mail: bsn-kem@mail.ru

Исх. № 265 от 05.12.2022 г.

Исполняющему обязанности председателя Комитета по управлению
муниципальным имуществом Тяжинского муниципального округа
Валик М. А.

В соответствии с Муниципальным контрактом № 53 от 30.11.2022 г. ООО «Бизнес» выполнило работу по определению рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 30.11.2022 г.

В ходе работы Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объектов оценки правами иных лиц, данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г на дату оценки 30.11.2022 г. составляет (округленно):

53 200 руб. (Пятьдесят три тысячи двести руб.)

Источники информации, методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах Отчета. Оценка выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а также Кодекса профессиональной этики оценщика.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне контекста, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Директор ООО «Бизнес» _____ Каратеева Н.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	7
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	8
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
11. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ.....	12
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
15. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	37
16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	46
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ОЦЕНЩИКОВ НА ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	67

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Право пользования (арендная плата) земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Наименование подхода	Арендная плата, руб./год
	Затратный подход, руб.	Не применялся
	Доходный подход, руб.	Не применялся
	Сравнительный подход, руб./год	53 200
Итоговая величина стоимости объекта оценки (округленно)	53 200 руб./год	
Основание для проведения оценки объекта оценки	Муниципальный контракт № 53 от 30.11.2022 г.	
Порядковый номер отчета	МК53/2	
Дата составления Отчета	05.12.2022 г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>-ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Задаaniem на оценку;</p> <p>-результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</p> <p>-итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость;</p> <p>-оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p>	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Право пользования (арендная плата) земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды Обременений прав не зарегистрировано

ОБЛАДАТЕЛЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ)	Определение рыночной стоимости объекта оценки для заключения договора аренды.
СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)	Оценщику не известны
СОБЛЮЖДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИИ	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
ВИД СТОИМОСТИ (ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
ДАТА ОЦЕНКИ	30.11.2022 г.
ПЕРИОД (СРОК) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ:	с 30.11.2022 г. по 05.12.2022 г.
СОСТАВ И ОБЪЕМ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ: (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В ПРИЛОЖЕНИИ К ОТЧЕТУ).	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022 г.
ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ, ИЗВЕСТНЫЕ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 10.
НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ	Не привлекаются
ФОРМА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
ИНЫЕ СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ:	Не предусмотрены
НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН:	Не требуется

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	Муниципальное казенное учреждение
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	Комитет по управлению муниципальным имуществом Тяжинского муниципального округа
СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	КУМИ Тяжинского муниципального округа



Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1024202238103 от 25.11.2002 г.
Юридический адрес	652240, Кемеровская область, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Советская, 6

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Купреева Екатерина Борисовна
Занимаемая должность	Оценщик 1 категории
Трудовой договор	Трудовой договор №4/15 от 01.01.2008г., Дополнительное соглашение к Трудовому договору № 4/15 с оценщиком от 29 мая 2008г.
Местонахождение оценщика	650036, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Терешковой, дом 41, офис 611, 612 т. (3842) 345-553, e-mail: bsn-kem@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	член Ассоциации СРО «СОЮЗ», рег № 1016 от 10.12.2011г. (местонахождение Ассоциации СРО «СОЮЗ»: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, пом.10)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования (полис) 134-64207010-21-0388 от 10.11.2021 ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 5 000 тыс. рублей; срок страхования с 06.12.2021 г. по 05.12.2022 г
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Номер и дата выдачи документа о получении профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 717229 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Государственным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова», г. Барнаул, 2005г.
Квалификационный аттестат	№ 019746-1 от 31.05.2021г. «Оценка недвижимости»

4.2. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ С КОТОРЫМ ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес»
Сокращенное наименование	ООО «Бизнес»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН 1024200701139, выдано ИМНС РФ по г. Кемерово Кемеровской области от 26 ноября 2002
Место нахождения	650036, Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Терешковой, дом 41, офис 611, 612
Добровольное страхование профессиональной ответственности	Страховой полис СПАО ИНГОССТРАХ, страховая сумма – 50,1 млн. рублей, период страхования 10.10.2022-09.10.2023 гг.



ПЕРЕД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ	
ТЕЛЕФОН	+7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
ФАКС	+7 (384) 234-55-53 / 234-55-56
E-MAIL	bsn-kem@mail.ru.
САЙТ	оценкабизнес.рф
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ	р/с 40702810632210002514, к/с 30101810400000000725 Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирске, г. Новосибирск БИК 045004725

4.3 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА

Настоящим ООО «БИЗНЕС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

Отчет составлен, и расчеты выполнены согласно требованиям Федеральных стандартов оценки, требованиям Стандартов оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией: Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «СОЮЗ», членом которой является оценщик, как обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ И ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022 г.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Для упрощения восприятия пользователем настоящего Отчета, информация обо всех данных используемых при проведении оценки, с указанием источников их получения, приведены в соответствующих разделах Отчета, именно в том месте где эти данные были использованы.

В тех случаях, когда использовались данные не обеспеченные свободным и необременительным доступом, опубликованные в сети Интернет, в месте их использования в Отчете указана ссылка на место расположения информации, а в Приложении к настоящему Отчету приводится копия соответствующего материала, полученная с использованием функции Print Screen программного продукта Windows 7.



8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а). согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- б). сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки;
- в). применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г). согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- д). составление отчета об оценке объекта оценки.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее по тексту - Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к Заказчику.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции), общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, в части не противоречащей действующему законодательству.
7. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
8. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом, заверены в установленном порядке, и считается достоверной, т.к. у оценщика нет оснований считать иначе.

10. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.
2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих лиц.
3. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации мы не можем гарантировать абсолютную точность информации и допускаем вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам. Кроме того, в современной обстановке не все источники информации разрешают нам делать на них открытую ссылку.
4. Оценка предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценка не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. В состав работ по оценке, работы по аудиту и инвентаризации не входят.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из риска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения работ по оценке.
8. Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки. Мы не принимаем на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объектов, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объектов.
9. Стоимость рассчитывается без учета издержек и налогов, связанных со сделкой купли-продажи.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что оцениваемые права будут реализованы на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
11. Оценщик будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.
12. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
13. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
14. В процессе работы над отчетом, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
15. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel и Microsoft Access. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в Отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.
16. Общедоступная информация и методический инструментальный по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.
17. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого разви-

тия с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

18. Вне зависимости от вида оформленного права на оцениваемый земельный участок оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений.

11. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки – документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

проводимой оценки.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки,

путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К оценке представлено право пользования (арендная плата) земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г.

Территориально земельный участок расположен в Тяжинском муниципальном округе, в пгт Тяжинский в северной части Кемеровской области.

Окружение земельного участка – пустыри, склады, частный сектор. Плотность застройки низкая.

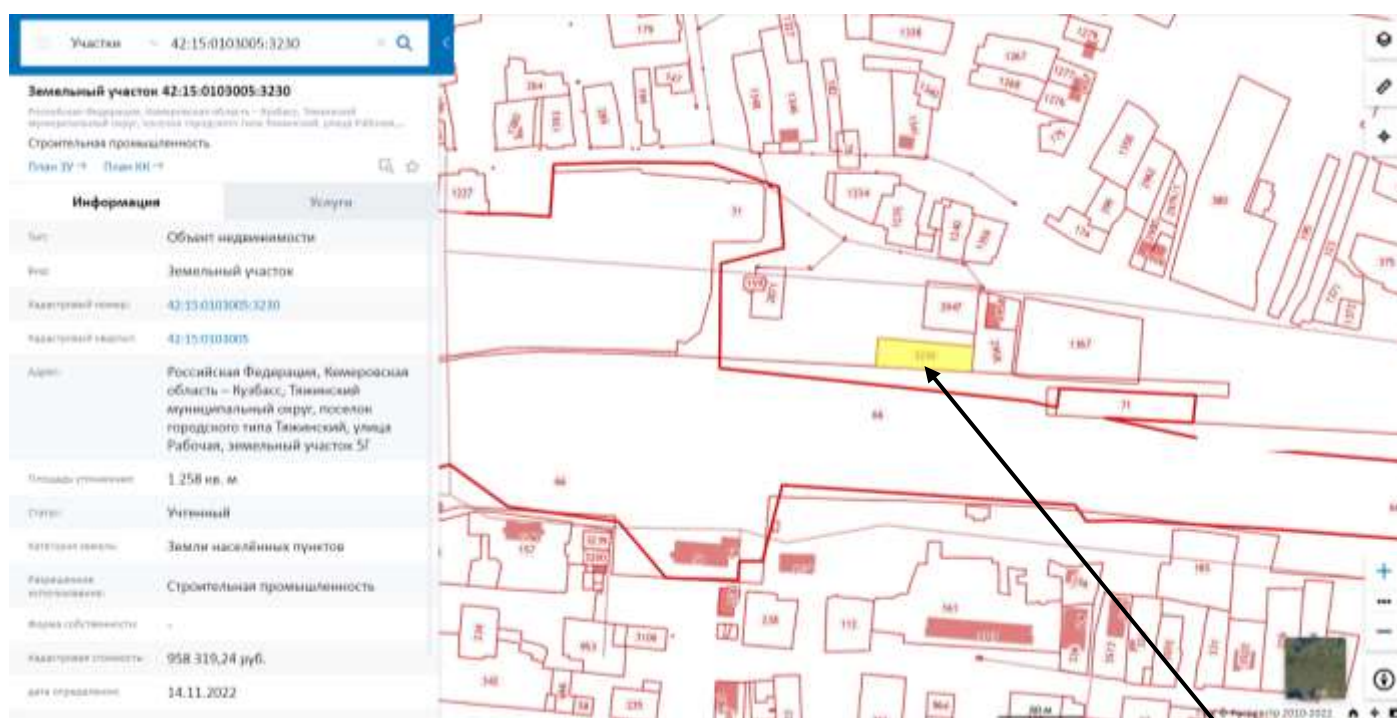


Рис.1. Расположение земельного участка на кадастровой карте.
(<https://pkk.rosreestr.ru>)

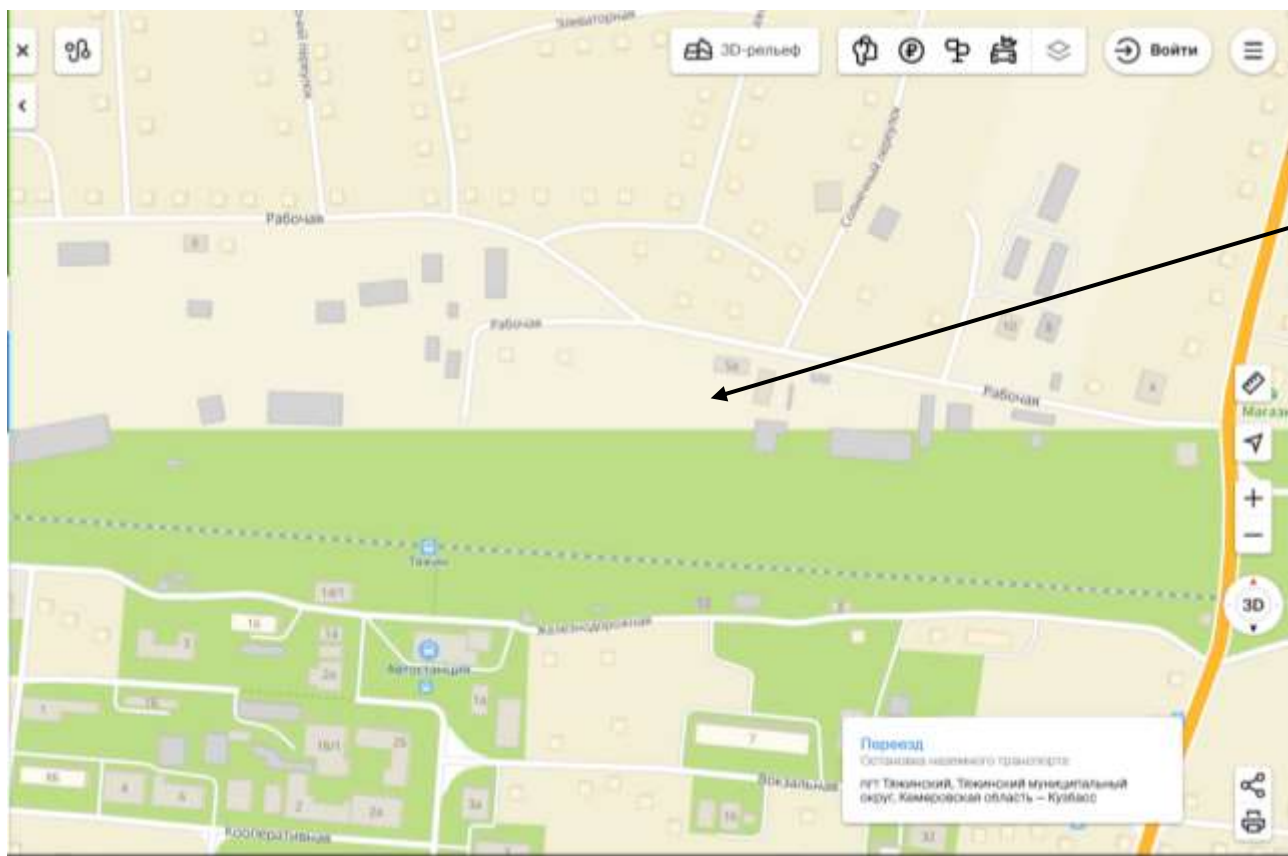


Рис.2. Расположение земельного участка на карте поселка
(<https://2gis.ru/geo/70030076128121726?m=88.518793%2C56.115282%2F16.84>)

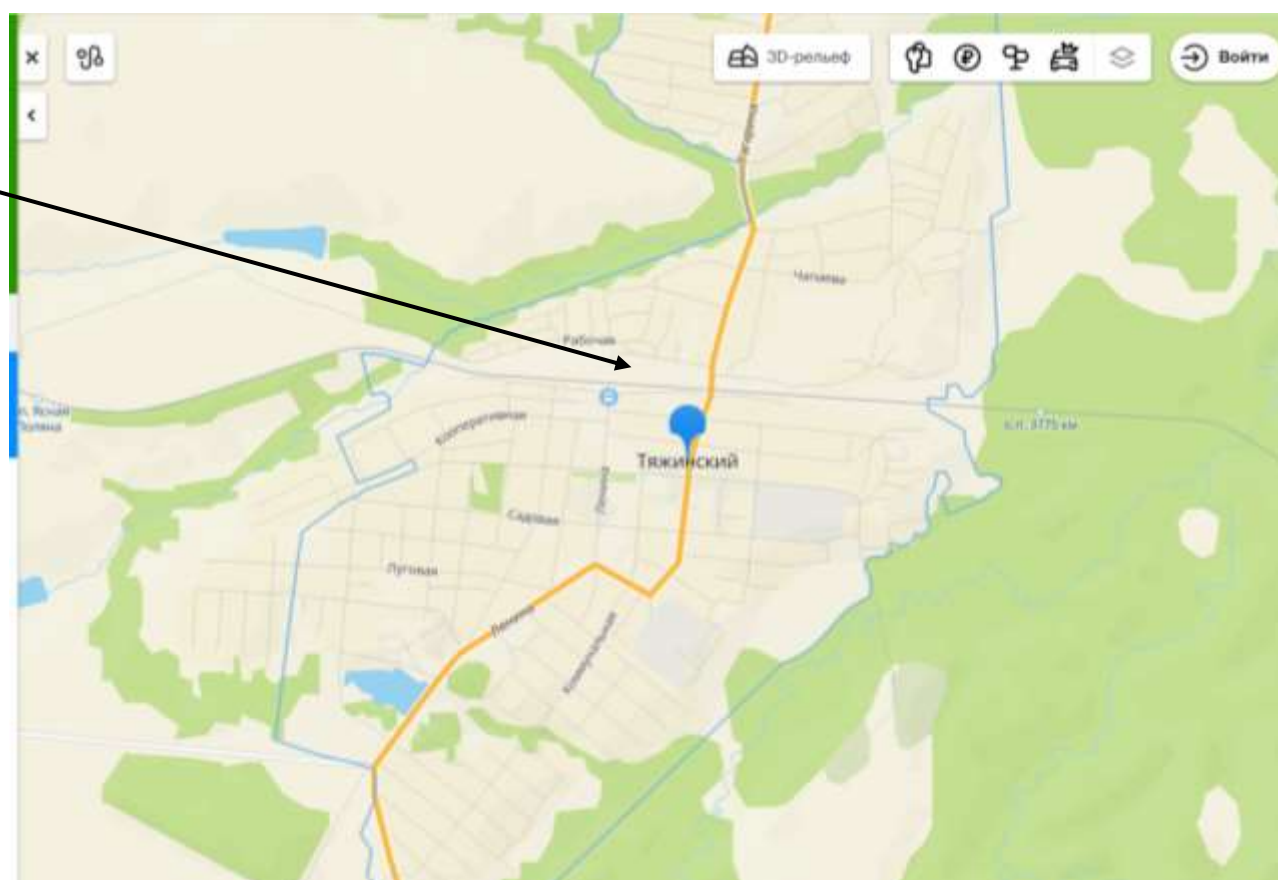


Рис.2. Расположение земельного участка на карте поселка
(<https://2gis.ru/geo/70030076128121726?m=88.518793%2C56.115282%2F16.84>)

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики земельного участка

<i>Наименование параметров</i>	<i>Значения</i>	<i>Источник информации</i>
Объект оценки (объект права)	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Правообладатель	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г. (Особые отметки)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Кадастровый номер земельного участка	42:15:0103005:3230	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Местоположение	Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Категория земель	Земли населенных пунктов	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Виды разрешенного использования	Строительная промышленность	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Фактическое использование	Не используется	
Площадь земельного участка, кв.м	1258+/-12	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Кадастровая стоимость, руб.	958319,24	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Особые отметки	Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.11.2022г
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены	

Другая существенная информация

Другие факторы и характеристики, относящиеся к земельному участку, существенно влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют. Заказчиком не предоставлены иные документы на земельный участок.



12.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ

Земельный участок – изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физические износы в отношении земли не учитываются.

Снижение стоимости в результате воздействия функционального и внешнего устаревания не рассматривается, застройка окружения соответствует разрешенному использованию земельного участка.

12.3. ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок не используется.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ. ОКТЯБРЬ 2022 ГОДА¹

1. В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале). Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.

3. Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В месячном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.

4. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В месячном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.

5. В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесячная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.

6. Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности. Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале. Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г, за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г. В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области транспортировки и хранения (+24,7% г/г после +8,8% г/г), финансов и страхования (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г после +33,6% г/г).

7. В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.

¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

8. Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.

9. Ситуация на рынке труда в сентябре-октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

Таблица 2. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	IIIкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
Экономическая активность															
ВВП	-2,1	-4,4	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,5 ¹	-3,9 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,8	1,5 ¹	4,0 ¹	9,9 ¹	4,7
Сельское хозяйство	5,0	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	5,8	9,6	6,7 ¹	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,8
Розничная торговля	-5,9	-9,7	-9,1	-8,8	-8,8	-8,7	-8,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	6,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-13,6	-22,0	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-16,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	6,9
Платные услуги населению	3,5	0,7	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,9	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	2,9	7,8	1,9	3,3	1,3	8,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-6,8	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,9	6,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	14,1	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9 ¹	-	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-0,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,0 ¹	-	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ¹	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ¹	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,6	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	71,9	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,5	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,5	-23,8	-16,0
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,8	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	4,0	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь-сентябрь 2022 г.

Таблица 3. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- окт.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	0,1	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	5,4
Добыча полезных ископаемых	1,4	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,6	-3,3	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,8	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,2	-3,4	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-4,2	-7,0	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,3	10,0	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	8,9	2,4	6,6	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	-0,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,4	0,2	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,4	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	3,7	0,3	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-10,7	-4,9	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность в т.ч.	-3,2	1,2	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-9,9	-9,5	-12,8	-12,8	-11,1	-14,8	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	0,5	11,9	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-1,1	-8,7	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,9	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревобрабатывающий комплекс	-2,1	-7,0	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,5	10,4
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-10,6	-19,7	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,0	-1,8	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,5	9,8	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	0,0	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-6,1	5,5	8,9	3,6
химический комплекс	0,0	-6,1	-1,7	-1,8	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	8,9	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-3,5	-6,6	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	17,8	-8,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,7	-2,1	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	1,8	-5,5	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс в т.ч.	0,9	-0,7	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
металлургия	0,1	-2,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,6	4,7	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-7,1	-7,0	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	6,3	18,3	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-3,8	0,2	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,7	-6,6	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	20,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-43,5	-45,2	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,6	-8,3	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,0	7,5	10,0
прочие производства в т.ч.	-3,3	-5,5	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
мебель	-1,2	-4,2	-8,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,5	-7,3	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудование	-3,8	-5,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,8	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечения электроэнергией, газом и паром	0,0	-2,4	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,7	-7,4	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-8,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

(https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf)

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ НА 30.11.2022г.

На неделе с 22 по 28 ноября 2022 г. инфляция составила 0,19%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,04% г/г.

В сегменте продовольственных товаров рост цен усилился (0,21%) за счет увеличения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,85%). На продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции дефляция продолжилась (-0,09%). В секторе непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,05% при ускорении снижения цен на электро- и бытовые приборы, а также строительные материалы. На туристические и регулируемые услуги рост цен ускорился (0,54%) за счет увеличения цен на авиабилеты.

Потребительская инфляция с 22 по 28 ноября

1. За неделю с 22 по 28 ноября инфляция составила 0,19%.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился (0,21% после 0,14% недель ранее) за счет более высоких темпов удорожания плодоовощной продукции (2,85% после 2,68% недель ранее) и замедления снижения цен на прочие продукты питания (-0,09% после -0,14%). На отчетной неделе выросли цены на мясопродукты, продолжили дорожать яйца, молоко и молочная продукция. При этом сохраняется снижение цен на сахар, муку, масла и жиры, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,05% (0,07% недель ранее). На отчетной неделе ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,87% после -0,05%), строительные материалы (-0,66% после -0,38%), замедлился рост цен на одежду и белье. Легковые автомобили подешевели на -0,01% (неделей ранее цены выросли на 0,01%).

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен ускорился (+0,54% после +0,15% недель ранее) за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы (10,95% после роста на 3,20%). На услуги гостиниц и санаториев цены продолжили снижаться (-0,14% и -0,07% соответственно).

Мировые рынки

5. На неделе с 22 по 28 ноября на мировых рынках продовольствия цены снижались (-0,9% после -2,4% на предыдущей неделе). В годовом выражении в ноябре цены выросли на 4,6% г/г.

На рассматриваемой неделе снизились цены на пшеницу во Франции (-2,1%) и говядину (-2,6%) после роста на прошлой неделе. Продолжала сокращаться стоимость пшеницы в Чикаго (-1,4%), сахара-сырца (-1,8%), белого сахара (-1,5%) и свинины (-4,3%). Выросли котировки на соевые бобы (+1,7%) и масло (+3,0%), а также на кукурузу (+1,8%) после снижения на прошлой неделе. Стабилизировалась стоимость пальмового масла.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,0% после +0,5% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-4,0%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения снизились на 21,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов отмечается разнонаправленная динамика цен: от -1,1% до +0,6% (от -0,6% до 1,2% недель ранее). Уменьшились цены на железную руду (-1,1%), а на арматуру – выросли (+0,6%). Стальной прокат и лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на 16,6% г/г.

На рынке цветных металлов цены продолжали снижаться (-1,1% после -8,5% на предыдущей неделе). Стоимость алюминия (-2,7%), меди (-0,7%) и никеля (-1,5%) сокращалась вторую неделю подряд. Относительно прошлогоднего уровня в ноябре цены на цветные металлы увеличились на 1,1%.

(<https://www.economy.gov.ru/material/file/d0cbf980c3d02961f58b675ffc149b2b/30112022.pdf>)

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ

Источником информации послужили данные Территориального органа Федеральной службы Государственной статистики по Кемеровской области².

²

<https://kemerovostat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%98%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%9A%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%9A%D1%83%D0%B7%D0%B1%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%B0%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202022%D0%B3..pdf>

Таблица 4. Индикаторы социально-экономического развития Кемеровской области за Сентябрь 2022г.

	В % к августу 2022г.
Индекс промышленного производства	103,0
Работы, выполненные по виду деятельности «Строительство»	89,1
Ввод в действие жилых домов за счёт всех источников финансирования (с учётом жилых домов на участках для ведения садоводства)	121,3
Грузооборот автомобильного транспорта: ¹⁾	99,7
Пассажирооборот автобусов общего пользования ²⁾	95,6
Оборот розничной торговли	95,1
Оборот оптовой торговли	105,9
Оборот общественного питания	114,8
Объём платных услуг населению	101,0
Индекс потребительских цен	100,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	93,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ³⁾	
номинальная	102,9
реальная	103,3
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец августа) ³⁾	98,0

¹⁾ По крупным и средним предприятиям всех видов экономической деятельности.

²⁾ Данные юридических лиц всех видов экономической деятельности, осуществляющих регулярные перевозки пассажиров по автобусным маршрутам общего пользования на коммерческой основе, и данные органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих функции по организации транспортного обслуживания населения на регулярных автобусных маршрутах общего пользования.

³⁾ Август 2022г. к июлю 2022г.

(<https://kemerovostat.gks.ru/folder/38686>)

13.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом права является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: строительная промышленность. Расположен объект недвижимости в Кемеровской области в Тяжинском муниципальном округе.

В результате проведения исследования сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, были выявлены следующие тенденции:

- объект оценки может относиться к сегменту доходоприносящей недвижимости, может позиционироваться как земельный участок населенных пунктов;
- сегмент рынка, к которому может относиться оцениваемый объект, достаточно развит и по его ценообразующим параметрам имеется открытая информация;
- диапазон цен предложений на продажу и арендных ставок недостаточно велик и неоднороден. Земельный участок характеризуется определенной категорией и имеет разрешенный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7)³, все земли делятся на семь категорий:
 - 1) земли сельскохозяйственного назначения;
 - 2) земли населенных пунктов;

³ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ

- 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.

Все земли, помимо целевого назначения, имеют вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять.

Результаты исследования рыночных характеристик, отражающих соотношения цен однотипных объектов недвижимости, находящихся на различных территориях и зонах приведен в «Справочнике оценщика недвижимости-2018» Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018г., с.44-46.

В данном справочнике приведена таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования:

Таблица 5. КЛАССЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
			Земельные участки для размещения гостиниц.
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения. Земли населенных пунктов.	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов.	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов.
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
			Земельные участки общежитий.
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов. Земли с/х назначения.	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.

			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности.	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Объект права относится к сегменту рынка земель населенных пунктов. Объект оценки относится к сегменту рынка аренды земель под индустриальную застройку.

13.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок земли по-прежнему остается непрозрачным, поэтому цены на аналогичные предложения могут отличаться в разы, а окончательная цена - всегда предмет торга. Первичный рынок земли в основном контролируется государством и является объектом пристального внимания ключевых игроков, зачастую непосредственно влияющих на планы градостроительного развития территорий, выделения и формирования земельных участков под целевую застройку. Купить землю легче всего в составе земельно-имущественного комплекса на вторичном рынке или в ходе аукциона. Также реально приобрести права аренды земельного участка под застройку определенного профиля на аукционе, в ходе которого стартовая цена участка может подняться в 1,5-2 раза.

На открытый рынок попадают лишь участки с возможностью более эффективного использования сельскохозяйственных земель: для организации туризма, строительства коттеджных поселков и т.п. Данные участки, как правило, являются землями бывших колхозов и совхозов с незакрепленными границами на местности. Самый популярный и востребованный вид разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения - под дачное строительство.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения для промышленного строительства, или уже переведенных под разрешенное использование для расположения на них промышленных объектов вспомогательного значения представлен только продажами на аукционах.

В Кемеровской области существует большой разрыв цен на недвижимость в крупных городах области по сравнению с другими городами. Зона высоких цен - в Кемерово и Новокузнецке: население этих промышленных городов составляет около 500 тыс. жителей и рыночная стоимость недвижимости в этих городах сопоставима. В зону средних цен входят города Прокопьевск, Ленинск-Кузнецкий, Белово, Анжеро-Судженск, Междуреченск (который заметно выделяется из этой группы, но не входит в группу лидеров). Зона низких цен - Березовский, Мариинск, Осинники, Калтан, Гурьевск, Салаир.4

(Информация с Интернет-сайта: <http://www.roszem.ru/stat/5.html>)

Согласно информации специализированных организаций⁵, занимающихся анализом рынка недвижимости районы Кемеровской области объединены в 3 зоны:

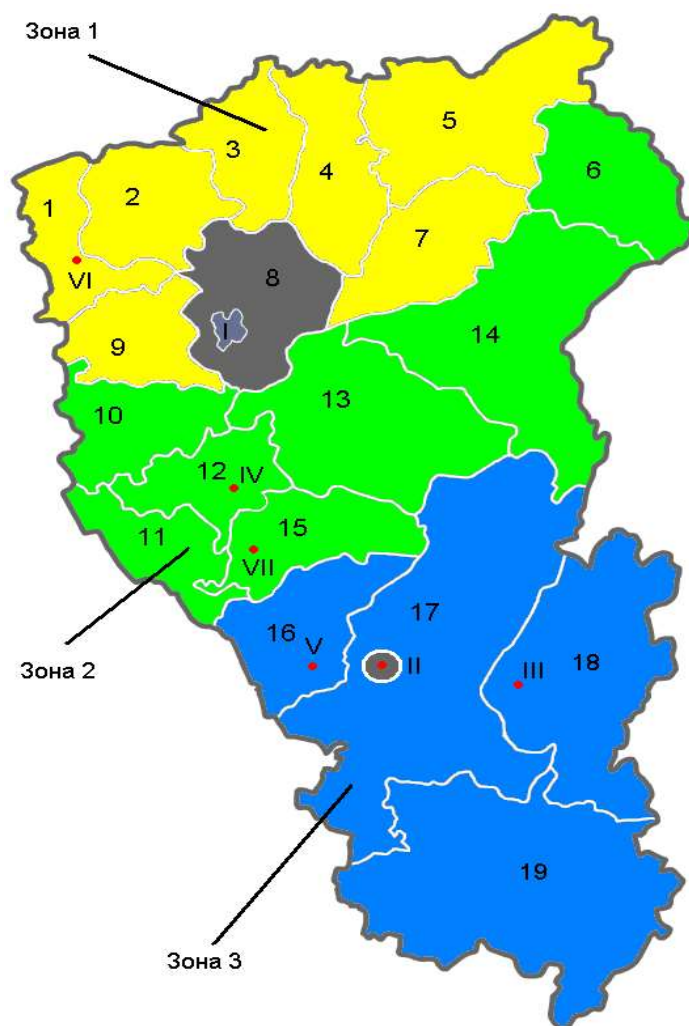
Объединение районов Кемеровской области в 3 зоны:

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Кемеровской области
1	Северная часть Кемеровской области	Юргинский, Яшкинский, Яйский, Ижморский, Мариинский, Чебулинский, Топкинский, г. Тайга, г. Анжеро-Судженск г. Березовский
2	Средняя часть Кемеров-	Тяжинский, Тисульский, Крапивинский, Промышленновский, Гурьев-

⁴ Журнал «В помощь оценщику», №4, 2003г. г. Кемерово

⁵ Отчет «Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости» подготовлен компанией RID Analytics /огрн 1055402025557 присвоен 15.04.2005г. тел. +7 (383) 213-23-47, 203-27-96, 263-44-08/ на основе данных, опубликованных на интернет - портале www.sibestate.ru. Методика, применявшаяся для обработки полученных данных, разработана с учетом работы Главного аналитика Российской гильдии риэлтеров Г.М. Стерника «Технология анализа рынка аренды коммерческой недвижимости». Оригинал исследования, полученный на возмездной основе находится у Оценщика и может быть предоставлен для ознакомления по требованию заинтересованной стороны.

	ской области	ский, Ленинск-Кузнецкий, Беловский.
3	Южная часть Кемеровской области	Прокопьевский, Новокузнецкий, Междуреченский, Таштагольский.



1	Юргинский	10	Промышленновский	19	Таштагольский
2	Яшкинский	11	Гурьевский	I	г. Кемерово
3	Яйский	12	Ленинск-Кузнецкий	II	г. Новокузнецк
4	Ижморский	13	Крапивинский	III	г. Междуреченск
5	Мариинский	14	Тисульский	IV	г. Ленинск-Кузнецкий
6	Тяжинский	15	Беловский	V	г. Прокопьевск
7	Чебулинский	16	Прокопьевский	VI	г. Юрга
8	Кемеровский	17	Новокузнецкий	VII	г. Белово
9	Топкинский	18	Междуреченский		

Тяжинский район расположен в средней зоне Кемеровской области в Зоне 2.

РЫНОК АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рынок аренды незастроенных земельных участков Кемеровской области в большинстве случаев является инвестиционным. Фактически, инвестором приобретает не только право аренды, но и последующее право собственности, которое будет получено после застройки приобретенного им участка. Стоимость аренды 1 кв. м. таких земельных участков может превышать стоимость 1 кв. м. аналогичной сделки купли-продажи. Это объясняется тем, что рынок подобных земельных участков подстроен в каждом случае под одного конкретного инвестора.

На взгляд исследователя рынок аренды земель коммерческого назначения является мало ликвидным и предоставляет интерес лишь конкретных инвесторов и лишь для конкретных целей.

В целом рынок аренды незастроенных земельных участков под коммерческую застройку в Кемеровской области развит слабо. На рынке мало «игроков», государство в данном случае вполне объяснимо является основным держателем всех земель сдаваемых в аренду.

Рынок земельных участков сдаваемых в аренду очень неоднозначен. Так, например, на официальных сайтах КУМИ субъектов Кемеровской области размещена информация об итогах торгов на право заключения договоров аренды земельных участков, казалось бы, что эти итоги и есть самая достоверная информация, на основе которой и должны строиться все анализы и предположения, относительно рынка земельных участков сдаваемых в аренду. Однако, в ходе анализа было установлено, что порой стоимость аренды 1 кв. м. земельного участка в год сопоставима стоимости 1 кв. м. при продаже подобных земельных участков в собственность, что само по себе является парадоксом и противоречит главному принципу замещения: «рациональный (типичный) покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены, взимаемой за другой аналогичный объект такой же полезности». Получается, что в аренду земельный участок взять дороже, чем купить. Это объясняется тем, что рынок подобных земельных участков построен в каждом случае под одного конкретного инвестора. Фактически, инвестором приобретается не только право аренды, но и последующее право собственности, которое будет получено после застройки приобретенного им участка. Поэтому и разница в стоимости между земельными участками, которые сдаются и продаются, порой бывает, ничтожна или вообще отсутствует.

Объектом оценки является право пользования (арендная плата) земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г.

Тяжинский муниципальный округ расположен в зоне 2 Кемеровской области.

Подобрать достаточное количество достоверной информации о сделках/предложениях с объектами расположенными в непосредственной близости с объектом оценки, не представляется возможным ввиду их отсутствия. Были рассмотрены сделки/предложения к аренде земельных участков, расположенных в Кемеровской области.

Критерии отбора объектов для исследования рынка аренды земельных участков:

Наименование параметра	Значение/описание
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение	под индустриальную застройку
Местоположение	Кемеровская область
Площадь земельного участка	до 1 га
Тип информации	Рыночная
Тип сделок	Предложение/Купля-продажа, в т.ч. по итогам состоявшихся торгов/аукционов
Период выборки	01.01.2022г. – 30.11.2022г.

В качестве единицы сравнения используется единица измерения, характерная для рынка аренды земли - стоимость аренды квадратного метра площади земельного участка.

Таблица 6. Арендная плата земельных участков под индустриальную застройку в Кемеровской области

Источник информации		http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf	http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695	http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695	http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/res2022_8.pdf	http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695	http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695	http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf
Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Месторасположение	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Рабочая, зем. Уч. 5Г	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, пр.Кузнецкий	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1в	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Зеленая, зем. Уч. 1ж	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул. Шахтерская, з/у 66	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1г	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1Е	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул. Ишимская
Кадастровый номер	42:15:0103005:3230	42:24:0101033:1807	42:15:0103006:1460	42:15:0103006:1444	42:24:0401045:1054	42:15:0103006:1459	42:15:0103006:1685	42:24:0401028:1476
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Площадь земельного участка, кв.м	1 258	1 604	9 897	472	2 830	4 990	12 668	6 197
Цена аренды земельного участка, руб./год		93 000	372 785	24 890	164 000	375 912	477 159	507 020
Аренда земельного участка, руб./кв.м/год		57,980	37,666	52,733	57,951	75,333	37,666	81,817
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия продажи		аукцион	аукцион	аукцион	аукцион	аукцион	аукцион	аукцион
Дата публикации о продаже(дата оценки)	30.11.2022 г.	30.09.2022	27.05.2022	25.04.2022	14.10.2022	25.03.2022	24.06.2022	30.09.2022
Виды разрешенного использования (функциональное назначение)	строительная промышленность	склад	строительная промышленность	склады	склады	строительная промышленность	строительная промышленность	склад
Месторасположение	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Рабочая, зем. Уч. 5Г	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, пр.Кузнецкий	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1в	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Зеленая, зем. Уч. 1ж	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул. Шахтерская, з/у 66	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1г	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1Е	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул. Ишимская
Коэффициент, учитывающий местоположение	0,61	1,00	0,61	0,61	1,00	0,61	0,61	1,00
Ккор.		0,61	1,00	1,00	0,61	1,00	1,00	0,61
Сскор. руб./кв.м/год		35,368	37,666	52,733	35,350	68,265	37,666	49,908

Произведена корректировка удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку по местоположению по данным Л.А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. ч.1, стр.95, табл. 12.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Средняя удельная стоимость аренды земельных участков площадью до 1 га в Кемеровской области составляет 45,28 руб./год/кв.м.

Диапазон удельной стоимости аренды земельных участков площадью до 1 га в Кемеровской области составил от 35,350 руб./год/кв.м. до 68,265 руб./год/кв.м.

Проведенный анализ подтверждает, что рынок продаж земельных участков в зоне расположения объекта оценки на дату оценки не развит, сделки носят единичный, закрытый характер. Количество данных выборки не дает возможности сделать многофакторный анализ стоимости 1 кв.м земельного участка в зависимости от площади, места расположения, плотности застройки, но дает ориентиры уровня цен.

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

Основные факторы:

- ценообразующие факторы
- внешние факторы (факторы, которые находятся за пределами непосредственного рынка земельных участков, но могут на него воздействовать).

13.4.1 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для сегмента рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок, основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость являются:

Дата оценки. На стоимость объекта оценки влияют общие тренды на рынке земель: рост/падение цены в обозримом прошлом, также прослеживается тенденция увеличения стоимости 1 кв.м земельных участков с течением времени. Изменение цены во времени обусловлено инфляционными процессами, сезонными и циклическими колебаниями цен продаж (предложений) на данный вариант землепользования, наличием (отсутствием) свободных земельных участков, стабильностью рыночной экономики.

Имущественные права. На стоимость влияет наличие долгосрочной аренды, залоговые обязательства. Любое неполное право понижает стоимость земельного участка.

Скидка на торг. В процессе обсуждения цены предложения между покупателем и продавцом, цена предложения является некоторой стартовой ценой, начиная с которой осуществляется торг на понижение. Среднее снижение цены предложения (в процентах от начальной цены) в процессе переговоров и является величиной скидки на торг (уторговывание). Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков.

Вид разрешенного использования, это вид деятельности субъекта, который является правообладателем этого земельного участка. Логично предположить, что вид деятельности отражается на доходе, в генерации которого участвует и недвижимость. Например: земельные участки, на которых расположены объекты торговли, стоят дороже земельных участков, используемых для размещения промышленных объектов.

Местоположение. При сопоставимости местоположения земельных участков, анализируется влияние на их конкурентоспособность системы физических, социальных, экономических и политических факторов. Существенную роль играют особенности градостроительных регламентов, характеристики урбанизированной среды, с которыми связаны основные ценообразующие факторы: системы общественных услуг, транспортная обеспеченность, близость объектов рекреации, социально-культурная сфера, численность населения.

Транспортная доступность. Наличие дорог с хорошим покрытием и отсутствие ограничений в доступности повышает стоимость земельного участка.

Наличие/отсутствие коммуникаций. Наличие городских коммуникаций, которые проходят непосредственно около земельных участков, повышает его стоимость, так как при создании улучшений есть возможность подключения.

Площадь (фактор масштаба). Одним из основных ценообразующих факторов для земельных участков является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

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.

13.4.2 АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К внешним факторам можно отнести все те факторы, которые находятся за пределами непосредственного рынка земельных участков, но могут на него воздействовать.

Основные факторы внешней среды могут быть разделены на две крупные группы:

- политические и правовые факторы

Различные факторы законодательного и государственного характера могут влиять на уровень ценообразования на рынке земельных участков: изменения в налоговом законодательстве; расстановка политических сил; отношения между деловыми кругами и правительством; патентное законодательство; законодательство об охране окружающей среды; денежно-кредитная политика; государственное регулирование; федеральные выборы.

- экономические факторы

Макроэкономический климат в целом может оказывать влияние на стоимость объектов недвижимости. К таким факторам можно отнести: налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д. Плохие экономические условия снизят спрос на товары и услуги, а более благоприятные — могут обеспечить предпосылки для его роста.

В ходе проведения оценки, а также анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки внешние факторы, способные оказать влияние на стоимость объекта оценки, выявлены не были.

13.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

1. Внешние факторы, способные оказать влияние на стоимость объекта оценки выявлены не были

2. Средняя удельная стоимость аренды земельных участков площадью до 1 га в Кемеровской области составляет 45,28 руб./год/кв.м.

Диапазон удельной стоимости аренды земельных участков площадью до 1 га в Кемеровской области составил от 35,350 руб./год/кв.м. до 68,265 руб./год/кв.м.

13.6. АКТИВНОСТЬ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Многие характеристики рынка зависят от активности рынка объектов недвижимости.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей., конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдельных районах и небольших населенных пунктах.

Анализ рынка аренды земельных участков, приведенный выше, показал большой разброс цен на подобные объекты недвижимости, ограниченное количество продавцов и редкие сделки. Средний срок экспозиции для земельных участков более года (по данным риэлтерских агентств). Таким образом, анализ позволяет сделать вывод, что в районах Кемеровской области сформировался неактивный рынок аренды земельных участков.

13.7. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .

Объект права расположен на территории Кемеровской области в Тяжинском муниципальном округе.

Характеристика состояния региона



Дата образования Кемеровской области - 26 января 1943 г.

Центр - г. Кемерово (537,8 тыс. жителей), основан в 1925 г.

Инвестиционный рейтинг области - 2В. Средний потенциал - умеренный риск.

Географическое положение. Расстояние от Москвы до Кемерово 3 482 км. Кемеровская область расположена на юге Западной Сибири. Граничит: на юге с Республикой Алтай, на юго-западе с Алтайским краем, на западе с Новосибирской областью, на севере с Томской областью, на северо-востоке с Красноярским краем, на востоке с Республикой Хакасия.

Природные условия. Кемеровская область расположена главным образом в Кузнецкой котловине между Салаирским кряжем (567м) и Кузнецким Алатау (2 178м). Главная река - Томь. Климат резко континентальный, средняя температура января от -17° до -20°, июля от +17° до +20°. Количество осадков 300-500 мм в год. Почвы подзолистые. На территории Кемеровской области расположены крупнейшие в России залежи каменного угля, составляющие до четверти всех топливно-энергетических ресурсов страны. Юг области занимает так называемая Горная Шория - уникальный природно-климатический район, место отдыха и туризма.

Население. Кемеровская область высокоурбанизирована. Более 86% населения области проживает в городской местности. Большинство населения области - русские (92%). Смертность превышает рождаемость, естественный прирост отрицательный и не компенсируется миграционным притоком. Для мужского населения региона характерна низкая средняя продолжительность жизни вследствие высокой заболеваемости и смертности, связаны они со спецификой работы в угледобывающей промышленности.

Экономические преимущества и недостатки. Основной природный ресурс Кемеровской области, вокруг которого выстроена вся экономика региона, - уголь Кузбасса. Многие шахты находятся в крайне запущенном техническом состоянии и не модернизировались с 30-40-х годов. Сочетание угледобычи, металлургии и химической промышленности с особенностями рельефа создают наибольшей части территории Кемеровской области крайне неблагоприятную экологическую обстановку. Ахиллесовой пятой кузбасской экономики пока ещё остаётся её сырьевая направленность. Сегодня из рекордных объёмов добытого угля (167 млн. тонн) перерабатывается и обогащается только 103 миллиона тонн (62%). А нужно - до 80 %. Кузбасские угольные и металлургические компании значительно зависят от конъюнктуры внешнего рынка. Любые, даже незначительные колебания на мировом рынке угля и стали приводят к серьёзным потерям.

В регионе слабо развиты сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность.

Специализация: горнодобывающая (прежде всего угольная) промышленность, черная металлургия и химическая промышленность. Здесь добывается до 40% всего российского угля, производится от 15 до 20% стали, чугуна, проката, 10% химических волокон и нитей. Кузнецкий уголь и кокс поступают на металлургические предприятия и электростанции Западной Сибири, Урала, Поволжья и Центральной России.

Основные отрасли промышленности:

добыча каменного угля (Кузбасс), железной руды, полиметаллических руд;

черная металлургия (Кузнецкий и Западно-Сибирский металлургические комбинаты);

цветная металлургия (производство алюминия и цинка);

химическая промышленность (производство минеральных удобрений, химического волокна, синтетической смолы, пластмасс);

машиностроение (производство оборудования для угольной, горнорудной и химической промышленности);

металлообработка;

производство стройматериалов (цемент, кирпич, стекло).

На территории Кемеровской области расположены Томь-Усинская, Кемеровская, Беловская, Южно-Кузбасская ГРЭС. Кемеровская область является монополистом в России по производству 12 видов промышленной продукции, в том числе хлористого цинка, цинкового порошка, капролактама, арматурной стали, железнодорожных и трамвайных рельсов и т.п.

Малый бизнес играет заметную роль в экономике Кузбасса. На его счете 23 % оборота торговли и общественного питания области, 22 % валового регионального продукта. Доля малого и среднего бизнеса в общей структуре областного бюджета составляет уже 15 %. В 2007 году создать дополнительно не менее 3 тысяч новых рабочих мест: с достойной зарплатой, высокой квалификацией.

цией и трудовой культурой. Долю малого и среднего бизнеса в доходах бюджета области довести до 20%.

По уровню развития малого предпринимательства Кузбасс уверенно входит в первую десятку субъектов Российской Федерации.

Основой экономической мощи Кузбасса являются наши базовые отрасли: угольная и металлургическая. На их долю приходится почти половина (48,5%) налоговых поступлений в бюджет области.

Небольшая по территории, компактная, с хорошо развитой сетью дорог, мощным многоотраслевым хозяйством Кемеровская область играет ведущую роль в экономике Сибири. Здесь сосредоточено около одной трети основных производственных фондов Западной Сибири.

Тяжинский муниципальный округ

Тяжинский район — административно-территориальная единица (район) в Кемеровской области России и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, преобразованный в 2019 году в муниципальный округ).

Административный центр района — посёлок городского типа Тяжинский.

Расположен на северо-востоке Кемеровской области. Граничит на востоке с Красноярским краем.

Численность населения 21,112 тыс. человек.

В рамках муниципального устройства Тяжинского муниципального района с 2006 до 2019 гг. включал 12 муниципальных образований, в том числе 2 городских и 10 сельских поселений.

Экономика района: основной отраслью экономики округа является сельское хозяйство.

(https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%8F%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)

Поселок городского типа Тяжинский

Тяжинский — небольшой посёлок городского типа, расположенный на северо-востоке Кемеровской области. Административный центр Тяжинского района, который на востоке граничит с Красноярским краем. Посёлок Тяжинский в обиходе чаще называют по-старому — Тяжин. Это название пошло от небольшой одноименной речки, на которой он стоит.

Основан в 1894 году. Возник в связи со строительством железной дороги. В 1958 году станция Тяжин преобразована в посёлок городского типа Тяжинский.

Посёлок расположен на реке Тяжин (бассейн Оби).

Железнодорожная станция на линии Новосибирск — Ачинск.

От Кемерово расстояние составляет 225 км. Другие ближайшие города — Мариинск (57 км), пгт Тисуль (45 км).

Население

9 569 чел. (2021 г.)

Промышленность

- Молочно-консервный завод
- Лесозавод
- Пивзавод
- Колбасный завод

13.8. Анализ достаточности и достоверности информации

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько объектов сравнения сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.



Главным критерием отбора явилась сопоставимость основных ценообразующих факторов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по аукционам.

Вся собранная Оценщиком информация о спросе, предложении и факторах влияющих на стоимость объектов оценки относящихся непосредственно к объекту оценки, а также факторов не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на стоимость, получена из открытых источников и подтверждена ссылками на источники (принцип обоснованности), считается достоверной для целей данной работы.

14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования в практике оценочной деятельности выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зоно-образовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования характеризуется максимальной чистой текущей стоимостью (NPV).

Учитывая задание на оценку, рыночную ситуацию, назначение, месторасположение объекта, его назначение, Оценщиком в рамках данной работы не определяется вариант наиболее эффективного использования. Не рассматривается возможность какого либо альтернативного использования оцениваемых активов, кроме использования в соответствии с заданными техническими характеристиками, функциональным назначением и юридически разрешенным использованием.

Таким образом, за наиболее эффективное использование объекта права принимается его уже существующее и законодательно разрешённое использование.

15. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Объектом оценки является право пользования земельным участком (арендная плата).

Объектом аренды является земельный участок.

Согласно п. 25 ФСО V

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, необходимо учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки.

Объектом оценки является право пользования (арендная плата) земельным участком. Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку пользование земельным участком не является способом приобретения в аренду, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 25 ФСО V.

Согласно п. 11 ФСО V

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

Объектом оценки является право пользования (арендная плата) земельным участком. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). Для расчета чистого операционного дохода необходим расчет ставки аренды, однако именно рыночная величина ставки аренды является объектом оценки. Таким образом, исходная величина, необходимая для применения доходного подхода, является итогом оценки и дальнейшие расчеты не служат цели оценки.

Доходный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно п. 11 ФСО V.

Вывод

В целях данной работы, при обоснованном отказе от использования затратного и доходного подходов, для определения рыночной стоимости аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Оценка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода основывается на том, что участники рынка осуществляют сделки купли-продажи, учитывая информацию об аналогичных сделках. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем параметрам, цены сравнимых объектов корректируются с учетом различий между объектом оценки и объектами-аналогами. Преимущество этого подхода заключается в том, что он отражает реальную ситуацию, сложившуюся в рассматриваемом сегменте рынка на момент проведения оценки. Недостатком метода можно назвать тот факт, что информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна.

Условие применения метода: наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Расчет рыночной стоимости производится путем корректировки параметров, взятых по данным по продажам права пользования земельными участками.

Алгоритм оценки стоимости аренды земельного участка методом сравнения продаж:

- Подбор аналогов по аренде земельных участков, по которым известна площадь земельного участка, величина арендной платы;
- Определение элементов, которые влияют на стоимость и по которым осуществляется сравнение;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий аналога от объекта оценки;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен аналогов;
- Расчет средневзвешенной величины аренды 1 кв.м аренды земельного участка;
- Произведение величины стоимости 1 кв.м аренды земельного участка на коэффициент удельного показателя ценообразующих факторов;
- Расчет рыночной стоимости аренды земельного участка путем умножения стоимости аренды 1 кв.м на площадь земельного участка.

ВЫБОР АНАЛОГОВ И ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ

Объектом оценки является право пользования (арендная плата) земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г.

Подобрать достаточное количество достоверной информации о сделках с объектами расположенными в непосредственной близости с объектом оценки, не представляется возможным ввиду их отсутствия.

Были рассмотрены предложения по аренде земельных участков для индустриальной застройки, расположенных в Кемеровской области.

В результате проведенного анализа рынка, были выявлены 8 объектов (Таб. 6).

Далее, для расчета стоимости сравнительным подходом, из приведенной выборки выделим Объекты, соответствующие критериям выбора аналогов (Таб. 7).

Таблица 7. Критерии выбора аналогов для расчета сравнительным подходом:

Наименование параметра	Описание
Месторасположение	Северная часть Кемеровской области

Таким образом, учитывая критерии выбора аналогов, для дальнейших расчетов сравнительным подходом выбрано 4 объекта (Объект 1, Объект 2, Объект 3, Объект 4).

Собранные данные не могут являться полной генеральной совокупностью, но являются выборкой из нее. Однако она охватывает значительную часть существующего рынка. Поэтому выводы, сделанные на основе изучения данной выборки, можно рассматривать как отражающие тенденции на рынке в целом.

Источники информации об аналогах в виде копий находятся в Приложении к настоящему Отчету.

ТАБЛИЦА 8. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АНАЛОГОВ.

Источник информации		http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf	http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695	http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695	http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf
Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Рабочая, зем. Уч. 5Г	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, пр.Кузнецкий	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1в	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Зеленая, зем. Уч. 1ж	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул. Шахтерская, з/у 6б
Кадастровый номер	42:15:0103005:3230	42:24:0101033:1807	42:15:0103006:1460	42:15:0103006:1444	42:24:0401045:1054
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Площадь земельного участка, кв.м	1 258	1 604	9 897	472	2 830
Цена аренды земельного участка, руб./год		93 000	372 785	24 890	164 000
Аренда земельного участка, руб./кв.м/год		57,980	37,666	52,733	57,951
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Условия продажи		аукцион	аукцион	аукцион	аукцион
Дата публикации о продаже(дата оценки)	30.11.2022 г.	30.09.2022	27.05.2022	25.04.2022	14.10.2022
Виды разрешенного использования (функциональное назначение)	строительная промышленность	склад	строительная промышленность	склады	склады

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия (Ккор.), существующие между аналогами и объектом оценки. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а повышающая - если по данному показателю аналог ему уступает.

Основными элементами сравнения и корректировки цен объектов-аналогов являются:

- передаваемые права;
- условия предложения/продажи;
- дата публикации о продаже;
- местоположение;
- категория земель;
- вид использования;
- общая площадь (фактор масштаба).

В качестве единицы сравнения используется единица измерения, характерная для рынка аренды земли – размер арендной платы за единицу площади земельного участка.

Далее определяется средневзвешенная стоимость аренды за один квадратный метр аренды площади земельного участка и стоимость аренды за весь земельный участок путём умножения средневзвешенной стоимости аренды 1 кв.м земельного участка на площадь земельного участка.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Месторасположение	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Рабочая, зем. Уч. 5Г	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, пр.Кузнецкий	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1в	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Зеленая, зем. Уч. 1ж	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул. Шахтерская, з/у 6б
Кадастровый номер	42:15:0103005:3230	42:24:0101033:1807	42:15:0103006:1460	42:15:0103006:1444	42:24:0401045:1054
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Площадь земельного участка, кв.м	1 258	1 604	9 897	472	2 830
Цена аренды земельного участка, руб./год		93 000	372 785	24 890	164 000
Аренда земельного участка, руб./кв.м/год		57,980	37,666	52,733	57,951
Передаваемые права	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Ккор.		1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		57,980	37,666	52,733	57,951
Условия продажи		аукцион	аукцион	аукцион	аукцион
Ккор.		1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки		0,000	0,000	0,000	0,000
Сскор. руб./кв.м		57,980	37,666	52,73	57,95
Дата публикации о продаже(дата оценки)	30.11.2022 г.	30.09.2022	27.05.2022	25.04.2022	14.10.2022
Удельная стоимость земельного участка на дату предложения к продаже по рынку, руб./кв.м	396	396	396	396	396
Ккор.		1,0	1,0	1,0	1,0
Величина корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		57,980	37,666	52,73	57,95
Месторасположение	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Рабочая, зем. Уч. 5Г	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, пр.Кузнецкий	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Радищева, зем. Уч. 1в	Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, пгт Тяжинский, ул. Зеленая, зем. Уч. 1ж	Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул. Шахтерская, з/у 6б
Коэффициент, учитывающий местоположение	0,61	1,00	0,61	0,61	1,00
Ккор.		0,61	1,00	1,00	0,61
Величина корректировки		0,39	0,00	0,00	0,39
Сскор. руб./кв.м		35,368	37,666	52,733	35,350
Виды разрешенного использования (функциональное назначение)	строительная промышленность	склад	строительная промышленность	склады	склады
Коэффициент вида использования		1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		35,37	37,67	52,733	35,350
Транспортная доступность	норм.	норм.	норм.	норм.	норм.
Ккор.		1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Сскор. руб./кв.м		35,368	37,666	52,733	35,350
Площадь земель-	1 258	1 604	9 897	472	2 830

ного участка, кв.м					
Величина корректировки по площади		0,000	0,210	0,000	0,000
Ккор.		1,000	1,210	1,000	1,000
Сскор. руб./кв.м		35,368	45,576	52,733	35,350
Сумма корректировок		0,390	0,210	0,000	0,390
Весовые коэффициенты		0,202	0,263	0,333	0,202
Удельная стоимость аренды земельного участка, руб./кв.м/год	42,257				
Аренда земельного участка, руб./год	53 159				
Аренда земельного участка (округленно), руб./год	53 200				

ВЫПОЛНЕННЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

- Корректировка на имущественные права не производилась. Для всех объектов объект продажи – право аренды (размер арендной платы).
- Корректировка на уторговывание не производилась, все аналоги представлены на аукционах.
- Корректировка на дату оценки не производилась ввиду равнозначности показателя. Цена аналогов актуальна на дату оценки, что подтверждается данными рынка земельных участков.

объекты, цена кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены, справа были удалены объекты, цена кв. м. которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки – 97,5%).

Таблица 51. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кварталы 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Значения
Число объектов, шт.	41
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	396
Мода удельной цены, руб.	500
Медиана удельной цены, руб.	839

Таблица 52. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

RiD ANALYTICS®	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2018 г.*	54	16	5 000	437	7,4%
2-3 кварталы 2019 г.*	56	40	3 889	427	-2,3%
2-3 кварталы 2020 г.*	45	47	3 409	438	2,6%

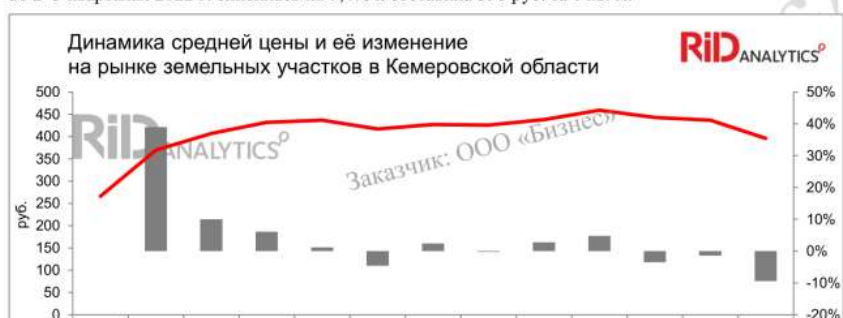
35

2022 Мониторинг предложения на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области RiD ANALYTICS®

RiD ANALYTICS®	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
4 кв. 2020 г. - 1 кв. 2021 г.	41	63	3 333	459	4,8%
2-3 кварталы 2021 г.	41	50	2 807	443	-3,5%
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	29	46	2 400	437	-1,4%
2-3 кварталы 2022 г.	41	28	7 222	396	-9,4%

*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2-3 кварталах 2022 г. снизилась на 9,4% и составила 396 руб. за 1 кв. м.



- Корректировка на категорию земель не производилась. Все объекты относятся к землям населенных пунктов.
- Корректировка по виду разрешенного использования не производилась. Все объекты относятся к землям индустриальной застройки.
- Корректировка на местоположение производилась по данным Л.А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. ч.1, стр.95, табл. 12.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

- Корректировка на площадь (фактор масштаба). Корректировка на площадь производилась по данным Л.А. Лейфер. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. ч.1, стр.115, табл. 30).

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

		Земельные участки. Данные, усредненные по России ³										
Площадь, сот.	аналог	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
Площадь, сот.	аналог	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,06	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
	900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости аренды земельных участков, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально количеству корректировок.

$$D = \frac{G - q}{G} \times \frac{1}{p - 1}$$

D – весовой коэффициент;

G – общее количество значений корректировок;

q – количество значений корректировок аналога;

p – количество аналогов

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{cp} = \sum(C_i * B_i) / \sum B_i, \text{ где}$$

C_i – скорректированная стоимость i – го объекта,

B_i – весовой коэффициент i – го объекта.

Расчетная стоимость аренды земельного участка определялась путем умножения скорректированной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$C_{срав} = C_{cp} * S$$

Вывод

Величина рыночной стоимости аренды в год земельного участка, определенная сравнительным подходом на дату оценки 30.11.2022 г. составляет:

53 200 руб. (Пятьдесят три тысячи двести руб.)

16.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного подхода.

Доходный и затратный подходы не применялись.

В связи с тем, что при расчетах использовался только сравнительный подход, то весовые коэффициенты не назначались, а в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки были приняты результаты, полученные в рамках сравнительного подхода.

Вывод

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г на дату оценки 30.11.2022 г. составляет (округленно):

53 200 руб. (Пятьдесят три тысячи двести руб.)

АНАЛИЗ ЗНАЧЕНИЙ НА СООТВЕТСТВИЕ РЫНОЧНЫМ ДАННЫМ

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались данные, полученные на основании анализа рынка недвижимости.

В результате расчетов рыночной стоимости объектов оценки была получена удельная стоимость объекта оценки, которая составила 42,29 руб./год/кв.м., что с учетом состояния и функционального назначения земельного участка (необрабатываемость и неиспользуемость) соответствует имеющимся в распоряжении оценщика рыночным данным, а именно, значению, входящему в интервал стоимости аренды земельных участков для индустриальной застройки в районах Кемеровской области на дату оценки: от 35,350 руб./год/кв.м. до 68,265 руб./год/кв.м.

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоговая величина рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 1258 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Строительная промышленность, кадастровый номер: 42:15:0103005:3230, расположенным по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Тяжинский муниципальный округ, поселок городского типа Тяжинский, улица Рабочая, земельный участок 5Г на дату оценки 30.11.2022 г. составляет (округленно):

53 200 руб. (Пятьдесят три тысячи двести руб.)

ОЦЕНЩИК 1 КАТЕГОРИИ _____ КУПРЕЕВА Е. Б.

ДИРЕКТОР ООО «БИЗНЕС» _____ КАРАТЕЕВА Н.А.



ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf

Сведения о реализации земельных участков и земельных участков по которым состоялись аукционы по продаже права на заключение договора аренды, за период с 01.01.2022г.

№№ п/п	Наименование объекта/местонахождение объекта	Дата аукциона	Стоимость, руб.	Годовой платёж, руб.	Победитель торгов
1	Земельный участок, пл.9 482 кв.м, кадастровый №42:12:0102010:949, разрешенное использование: туристическое обслуживание. Срок аренды 58 месяцев (Кемеровская обл, Таштагольский муниципальный район, Шерегешское городское поселение, пгт.Шерегеш)	11.02.2022	-	1 939 000	ООО "Простор"
2	Земельный участок, пл.3052 кв.м, кадастровый №42:04:0331001:441, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (Кемеровская обл, Кемеровский муниципальный район, Береговое сельское поселение, в границах СПК "Береговой")	11.02.2022	247 792	-	ПАО "Кокс"
3	Земельный участок, пл.205 кв.м, кадастровый №42:04:0331001:440, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (Кемеровская обл, Кемеровский муниципальный район, Береговое сельское поселение, в границах СПК "Береговой")	11.02.2022	16 644	-	ПАО "Кокс"
4	Земельный участок, пл.280 000 кв.м, кадастровый №42:07:0101001:1056, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, район Мариинский, в границах совхоза "Авангард")	11.02.2022	-	42 000	ООО "Чебулинское"
5	Земельный участок, пл.109 761 кв.м, кадастровый №42:07:0107001:150, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Мариинский район, Красноорловское сельское поселение)	11.02.2022	-	16 464	ООО "Чебулинское"
6	Земельный участок, пл.136 000 кв.м, кадастровый №42:07:0107001:148, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Мариинский район, в границах совхоза ЗАО "Тюменев")	11.02.2022	-	20 400	ООО "Чебулинское"
7	Земельный участок, пл.1 332 619 кв.м, кадастровый №42:01:0107004:218, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Беловский район, в границах колхоза "Заря")	11.02.2022	-	199 893	АО "Ваганов"
8	Земельный участок, пл.5642 кв.м, кадастровый №42:24:0101037:3966, разрешенное использование: склады. Срок аренды 66 месяцев (г.Кемерово, ул.Дружбы)	11.02.2022	-	499 110	Жежмаки Е.В.
9	Земельный участок, пл.1002 кв.м, кадастровый №42:24:0401019:253, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Срок аренды 20 лет (г.Кемерово, ул.Святой Источник, поз.72)	18.02.2022	-	64 000	Мусохранов Е.С.
10	Земельный участок, пл.400 кв.м, кадастровый №42:24:0201002:3869, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг. Срок аренды 30 месяцев (г.Кемерово, юго-западнее строения №1а по пр.Химиков)	25.02.2022	-	25 750	ИП Гулиев Энвер Бурханаддин Оглы
11	Земельный участок, пл.879 984 кв.м, кадастровый №42:11:0111019:178, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Промышленновский муниципальный округ)	25.02.2022	-	1 003 198	АО "Ваганов"
12	Земельный участок, пл.5 680 565 кв.м, кадастровый №42:15:00000000:659, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Тяжинский муниципальный округ, СПК "Кубитетский")	25.02.2022	-	852 085	ООО «Усть-Сертинское»
13	Земельный участок, пл.1710 кв.м, кадастровый №42:30:0302051:1947, разрешенное использование: амбулаторно – поликлиническое обслуживание. Срок аренды 58 месяцев (г.Новокузнецк, ул.Кутузова)	25.02.2022	-	355 000	ООО «ОК «Сибшахтострой»
14	Земельный участок, пл.1 041 987 кв.м, кадастровый №42:06:00000000:383, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Ленинск-Кузнецкий р-н, в административных границах Краснинского сельсовета, в границах бывшего колхоза "Победа")	25.02.2022	-	156 298	ИП глава КФХ Варданян Г.Л.
15	Земельный участок, пл.10 000 кв.м, кадастровый №42:04:0301011:162, разрешенное использование: пчеловодство. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Кемеровский район, в границах ГСП "Звездный" (ДФГУП "Звездное"))	25.02.2022	-	1 500	Кулаковский О.В.
16	Земельный участок, пл.794728 кв.м, кадастровый №42:01:0107004:210, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Беловский р-н, в границах колхоза "Заря")	04.03.2022	-	119 209	АО «Ваганов»
17	Земельный участок, пл.13 435 965 кв.м, кадастровый №42:01:0107004:257, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Беловский р-н, клт."Заря")	04.03.2022	-	2 015 395	АО «Ваганов»
18	Земельный участок, пл.458547 кв.м, кадастровый №42:04:0204002:593, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, в границах Кемеровского муниципального района, на землях фонда перераспределения КСП "Щегловское", в кадастровом квартале 42:04:0204002)	04.03.2022	-	68 782	ООО «Усть-Сертинское»

d.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf

4 / 5 100%

101	Земельный участок, пл.4898285 кв.м, кадастровый №42:05:0101004:91, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Крапивинский р-н, в границах совхоза "Барачатский")	23.09.2022	-	2 502 940	ИП Степаненко А.П.
102	Земельный участок, пл.20581701 кв.м, кадастровый №42:13:0000000:542, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Тисульский муниципальный округ, в границах ГСП "Барандатский")	23.09.2022	-	1 440 719	ООО "Агро-Инвест"
103	Земельный участок, пл.1168398 кв.м, кадастровый №42:07:0101001:112, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Мариинский р-н, в границах совхоза "Авангард")	30.09.2022	-	81 788	ООО "Чебулинское"
104	Земельный участок, пл.1297190 кв.м, кадастровый №42:07:0111001:204, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Мариинский р-н, в границах СПК "Сусловское")	30.09.2022	-	90 803	ООО "Чебулинское"
105	Земельный участок, пл.293 905 кв.м, кадастровый №42:10:0000000:191, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Прокопьевский р-н, в границах СХПК "Черкасский")	30.09.2022	-	20 573	ИП глава КФХ Михайленко А.Н.
106	Земельный участок, пл.1604 кв.м, кадастровый №42:24:0101033:1807, разрешенное использование: склад. Срок аренды 66 месяцев (г. Кемерово, пр. Кузнецкий)	30.09.2022	-	93 000	Шибельгут С.В.
107	Земельный участок, пл.6197 кв.м, кадастровый №42:24:0401028:1476, разрешенное использование: склад. Срок аренды 66 месяцев (г. Кемерово, ул. Ишимская)	30.09.2022	-	507 020	ООО "Торговый квартал"
108	Земельный участок, пл.4831 кв.м, кадастровый №42:24:0101030:17850, разрешенное использование: хранение автотранспорта. Срок аренды 58 месяцев (г. Кемерово, южнее здания №10 по ул. Баумана)	30.09.2022	-	695 000	Айвазян А.А.
109	Земельный участок, пл.998 кв.м, кадастровый №42:24:0401019:397, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Срок аренды 20 лет (г. Кемерово, ул. Святой Источник, поз.290)	07.10.2022	-	72 000	Юван Ю.Р.
110	Земельный участок, пл.288 кв.м, кадастровый №42:24:0000000:2927, разрешенное использование: улично-дорожная сеть, для размещения пешеходного моста через реку Большая Камышная. Срок аренды 30 месяцев (г. Кемерово, юго-восточнее просп. Советский, 76)	14.10.2022	-	74 000	ООО "СДС – Строй"
111	Земельный участок, пл.2830 кв.м, кадастровый №42:24:0401045:1054, разрешенное использование: склад. Срок аренды 58 месяцев (г. Кемерово, ул. Шахтерская, земельный участок 66)	14.10.2022	-	164 000	Мазуркова Т.А.
112	Земельный участок, пл.502759 кв.м, кадастровый №42:13:0108002:162, разрешенное использование: животноводство. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Тисульский муниципальный округ, в границах ГСП "Серебряково")	21.10.2022	-	65 817	Зарубин К.Ю.
113	Земельный участок, пл.440256 кв.м, кадастровый №42:07:0111001:659, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Мариинский муниципальный округ, в границах СПК "Сусловское")	21.10.2022	-	30 818	ООО "Чебулинское"

Сведения о реализации земельных участков и земельных участков по которым состоялись аукционы по продаже права на заключение договора аренды, за период с 01.01.2022г.

№№ п/п	Наименование объекта/местонахождение объекта	Дата аукциона	Стоимость, руб.	Годовой платёж, руб.	Победитель торгов
114	Земельный участок, пл.2373122 кв.м, кадастровый №42:07:0101001:1186, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Мариинский муниципальный округ)	21.10.2022	-	166 119	ООО "Чебулинское"
115	Земельный участок, пл.17656834 кв.м, кадастровый №42:07:0000000:597, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Мариинский муниципальный округ, в границах СПК Малопесчанское)	21.10.2022	-	1 235 978	ООО "Чебулинское"
116	Земельный участок, пл.1121730 кв.м, кадастровый №42:16:0107001:170, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Чебулинский муниципальный округ, в границах бывшего АО "Заречное")	25.11.2022	-	78 521	ООО "Чебулинское"
117	Земельный участок, пл.2158088 кв.м, кадастровый №42:16:0107001:171, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Чебулинский муниципальный округ, в границах бывшего АО "Заречное")	25.11.2022	-	151 066	ООО "Чебулинское"
	Земельный участок, пл.421944 кв.м, кадастровый №42:16:0212001:126, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл. Чебулинский муниципальный округ, в границах бывшего АО "Заречное")				

http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695

та и может быть небезопасен. Щелкните для получения дополнительных сведений.

Разрешить редактирование

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ **о проведении открытого аукциона на право заключения** **договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования** **«строительная промышленность»**

Комитет по управлению муниципальным имуществом Тяжинского муниципального округа объявляет о проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка под склады по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Радищева, 1в.

Основание проведения торгов – распоряжение администрации Тяжинского муниципального округа № 255-р от 14.04.2022г. «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область, Тяжинский муниципальный район, поселок городского типа Тяжинский, улица Радищева, 1в».

Форма торгов – аукцион, открытый по составу участников и открытый по форме подачи предложений по цене.

Аукцион проводится в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации.

Предмет аукциона:

Земельный участок площадью 9897 кв.м., кадастровый номер: 42:15:0103006:1460, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – строительная промышленность (код вида 6.6.), расположен по адресу: 652240, Российская Федерация, Кемеровская область, Тяжинский муниципальный район, поселок городского типа Тяжинский, улица Радищева, 1в, находящегося в муниципальной собственности, государственная собственность на который не разграничена. Обременений нет.

Земельный участок ранее на торгах не выставлялся.

Максимальные и (или) минимальные допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства устанавливаются в соответствии с градостроительными нормами и Правилами землепользования и застройки муниципального образования Тяжинское городское поселение Тяжинского муниципального района Кемеровской области, утвержденными решением Совета народных депутатов Тяжинского городского поселения от 28.10.2011г. № 51.

Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.		Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей
Минима-	Максима			

та и может быть небезопасен. Щелкните для получения дополнительных сведений.

Разрешить редактирование

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

Срок договора аренды земельного участка: договор аренды земельного участка заключается сроком на 3 (три) года.

Условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения:

Технические условия о возможности присоединения к электроснабжению, действующим тепловой и водопроводной сетям, канализации, расположенным по адресу: Кемеровская область, Тяжинский муниципальный район, поселок городского типа Тяжинский, улица Радищева, 1в, выдаются ресурсоснабжающими организациями. Размер платы за подключение и присоединение определяется ресурсоснабжающими организациями. Срок подключения будет определен при заключении договоров технологического присоединения.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 25.04.2022 г.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 24.05.2022 (включительно)

Заявки принимаются на бумажном носителе по рабочим дням с 9.00 до 17.00 (по местному

2

времени) по адресу: Кемеровская область, пгт Тяжинский ул. Октябрьская, 9 (КУМИ), контактный телефон (384-49) 21-1-72.

Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления протокола о признании претендентов участниками аукциона.

Дата проведения аукциона – 27.05.2022г. в 14 час.30 мин.

по адресу: Кемеровская область, пгт Тяжинский ул. Октябрьская 9 (КУМИ).

Регистрация участников в день проведения аукциона с 14 час. 00 мин. до 14 час. 25 мин. по вышеуказанному адресу.

Начальная цена аукциона (годовая арендная плата) составляет 372785 (триста семьдесят две тысячи семьсот восемьдесят пять) рублей 35 копеек, что составляет 5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Шаг аукциона – 11183 (одиннадцать тысяч сто восемьдесят три) рубля 56 копеек, что составляет 3 % начальной цены аукциона (годовой арендной платы) и остается единым в течение всего аукциона.

Для участия в аукционе претендент вносит до 24.05.2022 г. (включительно) задаток в соответствии с договором о задатке в размере 74557 (семьдесят четыре тысячи пятьсот пятьдесят семь) рублей 07 копеек, что составляет 20 % начальной цены аукциона.

Данное информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а

http://www.tyazhin.ru/index/kumi_aukcion_2022/0-695

ван из Интернета и может быть небезопасен. Щелкните для получения дополнительных сведений. Разрешить редактирование

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 265

контент из Интернета и может быть небезопасен. Щелкните для получения дополнительных сведений.

Разрешить редиректирование

решением Совета народных депутатов Тяжинского городского поселения от 28.10.2011г. № 51.

Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м.		Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %
Минимальные	Максимальные			
100	30000	3	10	90

Срок договора аренды земельного участка: договор аренды земельного участка заключается сроком на 3 (три) года.

Условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения:

Технические условия о возможности присоединения к электроснабжению, действующим тепловой и водопроводной сетям, канализации, расположенным по адресу: Кемеровская область, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул.Зеленая, д.1ж, выдаются ресурсоснабжающими организациями. Размер платы за подключение и присоединение определяется ресурсоснабжающими организациями. Срок подключения будет определен при заключении договоров технологического присоединения.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 25.04.2022 г.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 24.05.2022 (включительно)

Заявки принимаются на бумажном носителе по рабочим дням с 9.00 до 17.00 (по местному времени) по адресу: Кемеровская область, пгт Тяжинский ул. Октябрьская, 9 (КУМН), контактный телефон (384-49) 21-1-72.

2

Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления протокола о признании претендентов участниками аукциона.

Дата проведения аукциона – 27.05.2022г. в 11 час 00 мин.

по адресу: Кемеровская область, гпг Тяжинский ул. Октябрьская 9 (КУМП).

Регистрация участников в день проведения аукциона с 10 час. 00 мин. до 10 час. 50 мин. по вышеуказанному адресу.

Начальная цена аукциона (годовая арендная плата) составляет 24890 (двадцать четыре тысячи восемьсот девяносто) рублей 03 копейки, что составляет 7 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Шаг аукциона – 746 (семьсот сорок шесть) рублей 70 копеек, что составляет 3 % начальной цены аукциона (годовой арендной платы) и остается единым в течение всего аукциона.

Для участия в аукционе претендент вносит до 24.05.2022 г. (включительно) задаток в соответствии с договором о задатке в размере 24890 (двадцать четыре тысячи восемьсот девяносто) рублей 03 копейки, что составляет 100 % начальной цены аукциона.

Данное информационное сообщение является публичной офертой для заключения договора о задатке в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации, а подача претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, после чего договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

Задаток должен быть внесен на следующие реквизиты:

Получатель: Финансовое управление Тяжинского муниципального округа (КУМН Тяжинского муниципального округа), л/с 05393206850;

Банк: ОТДЕЛЕНИЕ КЕМЕРОВО БАНКА РОССИИ/ УФК по Кемеровской области - Кузбассу г Кемерово,

р/сч 03232643325340003901, кор/с 40102810745370000032;

БИК 013207212; ИНН 4242002903; КПП 424301001;

ОКТМО 32534000; ОГРН 1024202238103

Назначение платежа: внесение задатка по аукциону № , адрес объекта: гпг Тяжинский,

<http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/zemuch/arenda/-288-42-24-0000000-2927-30->

Не защищено | kuzbassfond.ru/reztorgov/zemuch/arenda/-288-42-24-0000000-2927-30-

Главная > Реквизиты торгов > Земельный участок > аренда

Земельный участок, пл.2830 кв.м, кадастровый №42:24:0401045:1054, разрешенное использование: склад. Срок аренды 58 месяцев

Земельный участок, пл.2830 кв.м, кадастровый №42:24:0401045:1054, разрешенное использование: склад. Срок аренды 58 месяцев

Аукцион был проведен: 14.10.2022

Адрес: г.Кемерово, ул.Шахтерская, земельный участок 66
 Площадь объекта недвижимости (м2): 2830
 Годовой платеж (руб.): 164 000
 Срок действия договора: 58 месяцев
 Сумма задатка (руб.): 131 200
 Шаг аукциона (руб.): 4 920
 Итоговый размер годовой платы (руб.): 164 000
 Победитель аукциона/единственный заявитель:
Мазуркова Татьяна Александровна

Аукционная документация:
[Извещение.rtf](#)
[решение1733.pdf](#)
[письмо об ограничениях.pdf](#)
[Back to the list](#)

Все результаты
 Недвижимое имущество
 [собственность](#)
 [аренда](#)
 Земельные участки
 [аренда](#)
 [собственность](#)
 Автотранспорт
 Акции
 Размещение нестационарных объектов
 Прочие торги

РЕЗУЛЬТАТЫ ТОРГОВ
 (архив)

http://www.kuzbassfond.ru/rezorgov/?arrFilter_ff%5BNAME%5D=%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA&arrFilter_pf%5Badres%5D=&arrFilter_pf%5Bpobedite%5D=&arrFilter_pf%5Bdatatorgov%5D=2022&set_filter=%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA&set_filter=Y

▲ Не защищено kuzbassfond.ru/rezorgov/?arrFilter_ff%5BNAME%5D=земельный+участок&arrFilter_pf%5Badres%5D=&arrFilter_pf%5Bpobedite%5D=&arrFilter_pf%5Bdatatorgov%5D=2022&set_filter=%D0%BF%D0%BE%D0%B8%D1%81%D0%BA&set_filter=Y						
		Срок аренды 5 лет	муниципальный округ			
8	21.10.2022	Земельный участок, пл 440256 кв м, кадастровый №42-07-0111001-050, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет	Кемеровская обл, Мариинский муниципальный округ, в границах СПК "Сусловское"	—	30 818	ООО "Чобулинское"
9	21.10.2022	Земельный участок, пл 502759 кв м, кадастровый №42-13-0109002-162, разрешенное использование: животноводство. Срок аренды 5 лет	Кемеровская обл, Тисульский муниципальный округ, в границах ГСП "Серебряково"	—	65 817	Зарубин Константин Юрьевич
10	14.10.2022	Земельный участок, пл 2030 кв м, кадастровый №42-24-0401045-1054, разрешенное использование: склад. Срок аренды 56 месяцев	г Кемерово, ул Шахтерская, земельный участок 60	—	164 000	Мазуркова Татьяна Александровна
11	14.10.2022	Земельный участок, пл 2055 кв м, кадастровый №42-24-0000000-2927, разрешенное использование: улично-дорожная сеть, для размещения пешеходного моста через реку Большая Калыновка. Срок аренды 30 месяцев	г Кемерово, кпо-восточнее просп. Советский, 76	—	74 000	Общество с ограниченной ответственностью «СДС – Строй»
12	07.10.2022	Земельный участок, пл 990 кв м, кадастровый №42-24-0401019-367, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Срок аренды 20 лет	Город Кемерово, ул. Святой Источник, поз. 290	—	72 000	Юван Юлия Ринатовна

http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf
http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf

1 / 5 | — 100% + |

Сведения о реализации земельных участков и земельных участков по которым состоялись аукционы по продаже права на заключение договора аренды, за период с 01.01.2022г.

№№ п/п	Наименование объекта/местонахождение объекта	Дата аукциона	Стоимость, руб.	Годовой платёж, руб.	Победитель торгов
1	Земельный участок, пл.9 482 кв.м, кадастровый №42:12:0102010:949, разрешенное использование: туристическое обслуживание. Срок аренды 58 месяцев (Кемеровская обл, Таштагольский муниципальный район, Шерегешское городское поселение, пгт.Шерегеш)	11.02.2022	-	1 939 000	ООО "Простор"
2	Земельный участок, пл.3052 кв.м, кадастровый №42:04:0331001:441, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (Кемеровская обл, Кемеровский муниципальный район, Береговое сельское поселение, в границах СПК "Береговой")	11.02.2022	247 792	-	ПАО "Кокс"
3	Земельный участок, пл.205 кв.м, кадастровый №42:04:0331001:440, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (Кемеровская обл, Кемеровский муниципальный район, Береговое сельское поселение, в границах СПК "Береговой")	11.02.2022	16 644	-	ПАО "Кокс"
4	Земельный участок, пл.280 000 кв.м, кадастровый №42:07:0101001:1056, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, район Мариинский, в границах совхоза "Авангард")	11.02.2022	-	42 000	ООО "Чебулинское"
5	Земельный участок, пл.109 761 кв.м, кадастровый №42:07:0107001:150, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Мариинский район, Красноорловское сельское поселение)	11.02.2022	-	16 464	ООО "Чебулинское"
6	Земельный участок, пл.136 000 кв.м, кадастровый №42:07:0107001:148, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Мариинский район, в границах совхоза ЗАО "Тюменев")	11.02.2022	-	20 400	ООО "Чебулинское"
7	Земельный участок, пл.1 332 619 кв.м, кадастровый №42:01:0107004:218, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Беловский район, в границах колхоза "Заря")	11.02.2022	-	199 893	АО "Ваганово"
8	Земельный участок, пл.5642 кв.м, кадастровый №42:24:0101037:3966, разрешенное использование: склады. Срок аренды 66 месяцев (г.Кемерово, ул.Дружбы)	11.02.2022	-	499 110	Жемаки Е.В.
9	Земельный участок, пл.1002 кв.м, кадастровый №42:24:0401019:253, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Срок аренды 20 лет (г.Кемерово, ул.Святая Источник, поз.72)	18.02.2022	-	64 000	Мусохранов Е.С.
10	Земельный участок, пл.400 кв.м, кадастровый №42:24:0201002:3869, разрешенное использование: предоставление коммунальных услуг. Срок аренды 30 месяцев (г.Кемерово, юго-западнее строения №1а по пр.Химиков)	25.02.2022	-	25 750	ИП Гулиев Энвер Бурханадин Оглы
11	Земельный участок, пл.879 984 кв.м, кадастровый №42:11:0111019:178, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Промышленновский муниципальный округ)	25.02.2022	-	1 003 198	АО "Ваганово"
12	Земельный участок, пл.5 680 565 кв.м, кадастровый №42:15:0000000:659, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Тяжинский муниципальный округ, СПК "Кубитетский")	25.02.2022	-	852 085	ООО «Усть-Сертинское»
13	Земельный участок, пл.1710 кв.м, кадастровый №42:30:0302051:1947, разрешенное использование: амбулаторно – поликлиническое обслуживание. Срок аренды 58 месяцев (г.Новокузнецк, ул.Кутузова)	25.02.2022	-	355 000	ООО «ОК «Сибшахтострой»
14	Земельный участок, пл.1 041 987 кв.м, кадастровый №42:06:0000000:383, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Ленинск-Кузнецкий р-н, в административных границах Краснинского сельсовета, в границах бывшего колхоза "Победа")	25.02.2022	-	156 298	ИП глава КФХ Ваданян Г.Л.
15	Земельный участок, пл.10 000 кв.м, кадастровый №42:04:0301011:162, разрешенное использование: пчеловодство. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Кемеровский район, в границах ГСП "Звездный" (ДФГУП "Звездное"))	25.02.2022	-	1 500	Кулаковский О.В.
16	Земельный участок, пл.794728 кв.м, кадастровый №42:01:0107004:210, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Беловский р-н, в границах колхоза "Заря")	04.03.2022	-	119 209	АО «Ваганово»
17	Земельный участок, пл.13 435 965 кв.м, кадастровый №42:01:0107004:257, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Беловский р-н, клх."Заря")	04.03.2022	-	2 015 395	АО «Ваганово»
18	Земельный участок, пл.458547 кв.м, кадастровый №42:04:0204002:593, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, в границах Кемеровского муниципального района, на землях фонда перераспределения КСП "Щегловское", в кадастровом квартале 42:04:0204002)	04.03.2022	-	68 782	ООО «Усть-Сертинское»

Lru/nextorgov/arkhivorgov/res2022_8.pdf

5 / 5 | — 100% + | [] []

106	Земельный участок, пл.1604 кв.м, кадастровый №42-24-0101032-1607, разрешенное использование: склад. Срок аренды 66 месяцев (г.Кемерово, пр.Кузнецкий)	30.09.2022	-	93 000	Шибельгут С.В.
107	Земельный участок, пл.6197 кв.м, кадастровый №42-24-0401029-1476, разрешенное использование: склад. Срок аренды 66 месяцев (г.Кемерово, ул.Ильинская)	30.09.2022	-	507 020	ООО «Торговый квартал»
108	Земельный участок, пл.4631 кв.м, кадастровый №42-24-0101030-17850, разрешенное использование: хранение автотранспорта. Срок аренды 56 месяцев (г.Кемерово, южнее здания №10 по ул.Баумана)	30.09.2022	-	695 000	Александр А.А.
109	Земельный участок, пл.998 кв.м, кадастровый №42-24-0401019-297, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Срок аренды 20 лет (г.Кемерово, ул.Светлой Источной, поз.290)	07.10.2022	-	72 000	Юван Ю.Р.
110	Земельный участок, пл.288 кв.м, кадастровый №42-24-0300000-2927, разрешенное использование: улично - дорожная сеть, для размещения пешеходного моста через реку Большая Кавышная. Срок аренды 30 месяцев (г.Кемерово, юго-восточнее проул. Советский, 79)	14.10.2022	-	74 000	ООО «СДС - Строй»
111	Земельный участок, пл.2830 кв.м, кадастровый №42-24-0401045-1054, разрешенное использование: склад. Срок аренды 56 месяцев (г.Кемерово, ул.Шатерская, земельный участок 66)	14.10.2022	-	164 000	Маурова Т.А.
112	Земельный участок, пл.502750 кв.м, кадастровый №42-13-0106002-162, разрешенное использование: животноводство. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Тисульский муниципальный округ, в границах СПП "Серебрянское")	21.10.2022	-	65 817	Зарубин К.Ю.
113	Земельный участок, пл.440256 кв.м, кадастровый №42-07-0111001-650, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Мариинский муниципальный округ, в границах СПП "Судовское")	21.10.2022	-	30 818	ООО "Чебулинское"

Сведения о реализации земельных участков и земельных участков по которым состоялись аукционы по продаже права на заключение договора аренды, за период с 01.01.2022г.

№№ лп	Наименование объекта/местонахождение объекта	Дата аукциона	Стоимость, руб.	Годовой платеж, руб.	Победитель торгов
114	Земельный участок, пл.2373122 кв.м, кадастровый №42-07-0101001-1186, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Мариинский муниципальный округ)	21.10.2022	-	166 119	ООО "Чебулинское"
115	Земельный участок, пл.17656634 кв.м, кадастровый №42-07-0000000-597, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Мариинский муниципальный округ, в границах СПП Малоземское)	21.10.2022	-	1 236 979	ООО "Чебулинское"
116	Земельный участок, пл.1121730 кв.м, кадастровый №42-18-0107001-170, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Чебулинский муниципальный округ, в границах бывшего АО "Заречное")	25.11.2022	-	78 521	ООО "Чебулинское"
117	Земельный участок, пл.2158088 кв.м, кадастровый №42-18-0107001-171, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Чебулинский муниципальный округ, в границах бывшего АО "Заречное")	25.11.2022	-	151 086	ООО "Чебулинское"
118	Земельный участок, пл.421944 кв.м, кадастровый №42-16-0212001-126, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Чебулинский муниципальный округ, в границах бывшего совхоза "Маяковский")	25.11.2022	-	29 536	ООО "Чебулинское"
119	Земельный участок, пл.36600 кв.м, кадастровый №42-04-0207001-87, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Срок аренды 5 лет (Кемеровская обл, Кемеровский р-н)	25.11.2022	-	600 148,50	ИП Бондарев К.Н.
120	Земельный участок, пл.523 кв.м, кадастровый №42-24-0401055-13974, разрешенное использование: хранение автотранспорта. Срок аренды 30 месяцев (г.Кемерово, пер. Коммунальный)	02.12.2022	-	102 520	Прокорова А.А.

Приложение 2. Документы, подтверждающие право оценщиков на оценочную деятельность

СТРАХОВОЙ ПОЛИС			
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-729-102160/22 от 26.09.2022 г.			
Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-729-102160/22 от 26.09.2022 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).			
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес»		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: Россия, 650036 г. Кемерово, ул. Терешковой, д.41, оф.611, 612	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность.		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «10» октября 2022 г. по «09» октября 2023 г.	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: «10» октября 2022 г.	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): 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		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 50 000 000 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: Не применяется
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту		100 000 рублей	Не применяется
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		50 100 000 рублей	
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:			
<p>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 (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p> <p>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.</p> <p>3. Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.</p> <p>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.</p> <p>5. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: 83842581118 или по электронной почте filial@kemerovo.ingos.ru.</p>			
СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Тел: 83842581118, эл. адрес: filial@kemerovo.ingos.ru.		<p>От Страховщика: Болгова М.Т. Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области Доверенность №8724829-729/22 от 05.01.2022 г.</p> 	
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.			





Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosouyz.ru, srosouyz@srosouyz.ru
101000, г. Москва, ул. Похровка, дом 33, помещ. 10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Купреевой Екатерины Борисовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Купреева Екатерина Борисовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 10.12.2011 г. за регистрационным № 1016
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 019746-1 от 31.05.2021 по направлению «Оценка недвижимости»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «21» января 2022г.

Дата составления выписки «21» января 2022г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»

М.П.



И. В. Г.

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №134-64207010-21-0388
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. г. Кемерово,

10.11.2021 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Руководителя офиса "Кемеровский" Ерезевой Елены Геннадьевны, действующего на основании Доверенности № Б/Н от 13.05.2021, с одной стороны, и Купреева Екатерина Борисовна, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 10.11.2021 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	Возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	Возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.:	5 000 000 (Пять миллионов рублей) 00 копеек

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховая премия по Договору страхования составляет: 4 712 (Четыре тысячи семьсот двенадцать рублей) 00 копеек

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 06.12.2021 г. по 24.00 часа 05.12.2022 г.

7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п.7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее «11» ноября 2021 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;
- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «10» ноября 2021 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

о Возобновление договора №134-64207010-20-0274 от «18» ноября 2020 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.


Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская область,
г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение:
Ввести подразделение

Банковские реквизиты:
р/с № 40701810900000000187 в "ПАО «РГС БАНК» г.
Москва",
к/с 30101810945250000174 в Банк России,
ИНН 7707067683,
БИК 044525174

СТРАХОВАТЕЛЬ

Купреева Екатерина Борисовна
Адрес регистрации по месту жительства:
650023, Российская Федерация, Кемеровская обл.,
г. Кемерово, ул. Волгоградская, д. 20, кв. 13.

Паспортные данные
серия 3217 № 799504 выдан Отделом УФМС
России по Кемеровской области в Ленинском
районе г. Кемерово дата 26.05.2017

Руководитель офиса «Кемеровский»

(Ерещенко Е. Г.)





(Купреева Е. Б.)

М.П.

На основании Доверенности № Б/Н от 13.05.2021

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:

Адрес ПАО СК «Росгосстрах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, ул. Киевская, д. 7.

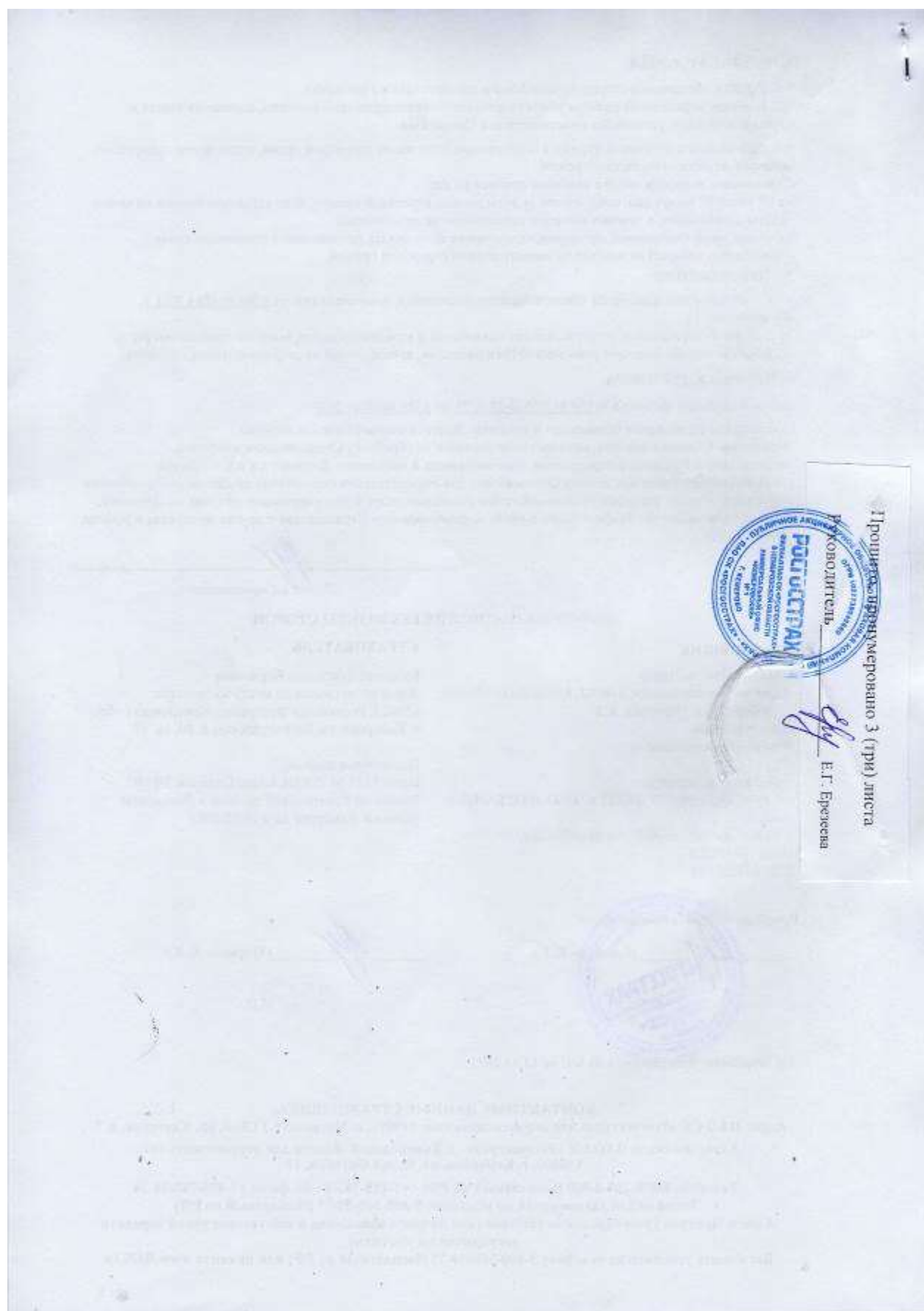
Адрес Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Кемеровской области для корреспонденции:
650000, г. Кемерово, ул. 50 лет Октября, 11

Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-34

Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)

Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и собственноручной передачи документов по убыткам)

Вы можете уточнить по телефону 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RGS.ru.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019746-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Купреевой Екатерине Борисовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор



А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

АО «БЭЛТАС», Москва, 2007 г., № 1376 БТТ





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу
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

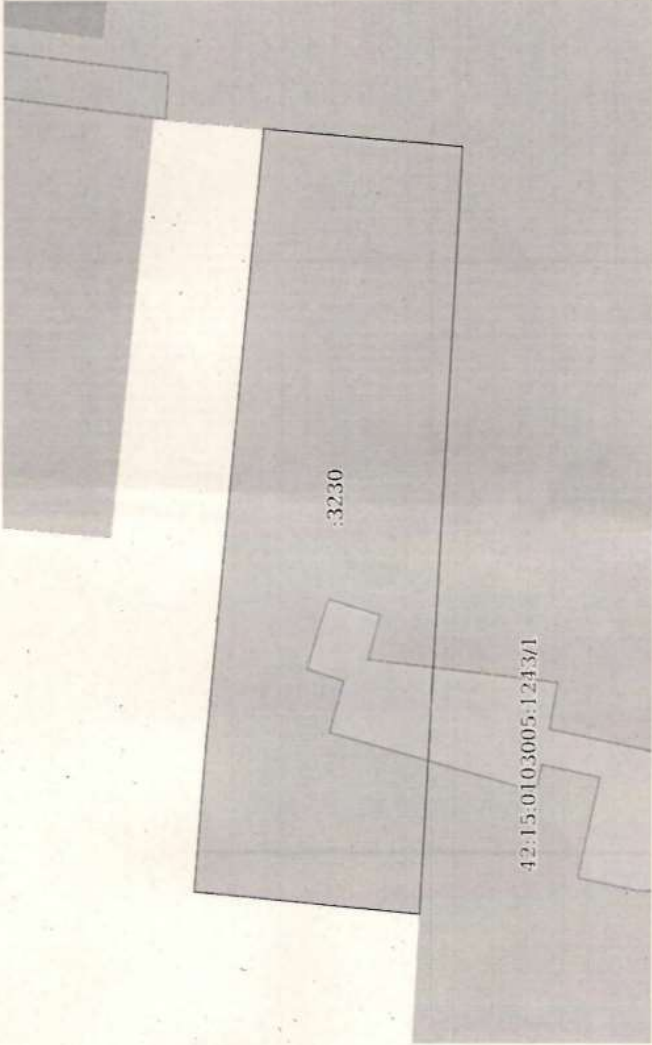
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
14.11.2022г.			
Кадастровый номер:	42:15-0103005:3230		
Номер кадастрового квартала:	42:15-0103005		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Тихонский муниципальный округ, поселок городского типа Тихонский, улица Рабочая, земельный участок 5Г		
Площадь, м2:	1258 +/- 12		
Кадастровая стоимость, руб:	958319.24		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Строительная промышленность		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Булгина Марина Викторовна (представитель правообладателя), Правообладатель: КУМИ Тихонского муниципального округа		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 2

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: 2	Всего листов выписки: 2
14.11.2022г.			
Кадастровый номер:		42:15:0103005:3230	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	