

Отчет № 02-09/20

ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект капитального строительства, Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1 396,7 кв. м, кадастровый номер 62:04:0830101:1000, расположенного по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино

ПО СОСТОЯНИЮ НА 11.09.2020

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ
ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ «ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2020 год.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	<i>4</i>
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	<i>4</i>
1.4. <i>Задание на оценку</i>	<i>5</i>
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	<i>7</i>
1.6. <i>Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	<i>8</i>
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	<i>8</i>
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<i>9</i>
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	<i>9</i>
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	<i>10</i>
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	<i>10</i>
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	<i>10</i>
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	<i>11</i>
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	<i>11</i>
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	<i>12</i>
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	<i>13</i>
<i>Методология</i>	<i>13</i>
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	<i>14</i>
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	<i>15</i>
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	<i>15</i>
<i>Расчет совокупного износа</i>	<i>15</i>
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	<i>15</i>
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	<i>17</i>
2.9.1. <i>Общие положения</i>	<i>17</i>
2.9.2. <i>Описание области</i>	<i>17</i>
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области</i>	<i>19</i>
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	<i>19</i>
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ..</i>	<i>22</i>
2.10.3. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	<i>22</i>
2.10.4. <i>Цены на снос аварийных зданий и сооружений</i>	<i>22</i>
2.10.5. <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект</i>	<i>23</i>
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	<i>24</i>
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования улучшений</i>	<i>24</i>
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.1. <i>Общие положения</i>	<i>25</i>
4.2. <i>Затратный подход</i>	<i>25</i>
4.3. <i>Доходный подход</i>	<i>26</i>
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	<i>27</i>

4.5.	<i>Выводы</i>	28
5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	29
5.1.	<i>Общая методология затратного подхода к оценке объекта</i>	29
5.2.	<i>Расчет затрат на замещение объекта оценки</i>	29
5.3.	<i>Расчет возвратных сумм годных остатков</i>	32
5.4.	<i>Расчет затрат на снос</i>	32
5.5.	<i>Расчет стоимости объекта</i>	33
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	34
7.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	34
8.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	35
9.	ПРИЛОЖЕНИЯ	36
	П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	36
	П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
	П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	40
	П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	42
	П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)	64

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

Объект капитального строительства, Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1 396,7 кв. м, кадастровый номер 62:04:0830101:1000.

Объект расположен на земельном участке по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино, принадлежащем Заказчику. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505

Оценка производится для целей бухгалтерского учета объекта оценки, как объекта основных средств, а также для принятия управленческих решений.

Основание для оценки: Договор № И - 0/1 от «15» июня 2020 года

Задание на оценку №10 от 09.09.2020 г.

Период проведения оценки: с 09.09.2020 по 11.09.2020 года.

Дата оценки: 11.09.2020 года.

Дата составления Отчета: 11.09.2020 года.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Применялся только затратный подход к оценке.

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату проведения оценки составляет округленно, с учетом НДС:

1 (Один) рубль

**Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)
83 копейки.**

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку № 10 от 09.09.2020 г
к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Нежилое помещение, находящееся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:			
	№ п/п	Объект		
	1.	Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1396,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005. Кадастровый номер 62:04:0830101:1000		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	№ п/п	Объект оценки:	Кадастровый номер	Свидетельство о праве собственности
	11	Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1396,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005	62:04:0830101:1000	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580486, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-263
Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопченко Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство бланк № 0000543 от 22 июля 2020 года, рег. номер 001417 от 07.11.2007.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года.
	Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года			
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»			
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.			
Вид стоимости	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: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения			

	<p>к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>	
Дата оценки	11.09.2020 г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительной-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценка получает от Заказчика. Оценка делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 4. Оценка рыночной стоимости ОКС (объекта капитального строительства) проводится без учета стоимости земельного участка под объектом недвижимости. 5. Оценка не проводится экспертиза годных остатков уничтоженного и поврежденного пожаром ОКС, а основывается на данных, предоставленных Заказчиком.</p>	
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценка не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.	
	<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»</p>
	<p>Генеральный директор _____ м. п.  Е.В. Кравченко</p>	<p>Генеральный директор _____ м. п.  Е.Ю. Гладкая</p>

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810622000045444 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 407018104000000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»(РОО) в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) использованы, как обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории РФ.

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях,

¹ Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик не осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.
2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

1.9. Последовательность проведения оценки

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации прав на объект оценки;
2. Технический паспорт объекта недвижимости в составе объекта оценки;
3. Кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположен объект оценки;
4. Схема расположения зданий в составе объекта оценки;
5. Справка об аварийном разрушении объекта оценки вследствие пожара;
6. Справка о стоимости сноса и вывоза мусора;
7. Справка о предполагаемом использовании объекта оценки;
8. Фотографии объекта оценки.

Копии (сканы) предоставленных документов, заверенных надлежащим образом, приведены в Приложениях.

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежит Объект капитального строительства, Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1 396,7 кв. м, кадастровый номер 62:04:0830101:1000.

Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер	Свидетельство о регистрации права
	Улучшения, расположенные на земельном участке:		62:04:0830101:505	
1	Здание лесопильного и малярного цеха	Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение - производственное, общая площадь 1396,7 кв.м	62:04:0830101:1000	62 МД №580486 от 30.10.2012

Источник: данные заказчика

Объект расположен на земельном участке в составе комплекса зданий (производственной базы). Отдельный земельный участок не выделен.

Таблица 2. Данные о земельном участке

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер	Свидетельство о регистрации права
I	Земельный участок площадью 54502 кв.м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 54502 кв.м, адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	62:04:0830101:505	62 МД №580482 от 30.10.2012

31.08.2020 в здании произошел пожар, который привел к полному уничтожению деревянных частей здания, и полной непригодности к использованию кирпичной части здания.

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. Характеристика земельного участка.

Показатели	Участок 1
Адрес	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино
Кадастровый номер	62:04:0830101:505
Площадь, кв.м	54 502
Разрешенное использование	для производственных целей
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	9 043 516,86
Обременения	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Основание возникновения прав	Договор №К-3-ИН купли-продажи объектов недвижимого имущества
Свидетельство о государственной регистрации	62-МД №580482 от 30 октября 2012 года
Форма участка	сложная
Рельеф участка	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, частичное асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики частей объекта оценки.

№ п/п	Наименование	№ по плану (литер)	Назначение	Материал стен	Фундамент	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Площадь подвала, кв.м	Площадь застройки, кв.м.	Этажность объекта оценки	Объем, куб.м.
8	Здание лесопильного и малярного цеха	И, и, и1, и2, и3, и4, и5	производственное			1931	КС-2	1396,7	нет	1556,2	1	5785
8	Основное здание, литер И	И	производственное	кирпичные	каменный	1931	КС-2	1142,7	нет	1299,4	1	4938
8	Холодная пристройка	и	производственное	деревянные	деревянные столбы	1931	КС-7	149,5	нет	150,7	1	527
8	Холодная пристройка	и1	производственное	деревянные	деревянные столбы	1931	КС-7	85,4	нет	86,4	1	268
8	Холодная пристройка	и2	производственное	деревянные	деревянные столбы	1931	КС-7	3,6	нет	3,7	1	10
8	Холодная пристройка	и3	производственное	деревянные	деревянные столбы	1931	КС-7	2,3	нет	2,4	1	6
8	Холодная пристройка	и4	производственное	деревянные	деревянные столбы	1931	КС-7	2,4	нет	2,5	1	7
8	Холодная пристройка	и5	производственное	деревянные	деревянные столбы	1931	КС-7	10,8	нет	11,1	1	29

Источник: данные заказчика.

Более подробно физические свойства объектов недвижимости раскрыты в Приложении (копии паспортов БТИ, фотографии объектов оценки).

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

Состояние и отделка объекта оценивается в соответствии с приведенной ниже градацией состояний.

Таблица 5. Градация характеристики состояний объекта.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по	-	-	требует ремонта	требует ремонта

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
	функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.				
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена
Разрушен	Восстановление объекта невозможно или экономически нецелесообразно	-	-	физически отсутствует	лом

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией приведено ниже.

Текущее использование – не используется.

Техническое состояние здания – аварийное; здание фактически отсутствует (руинировано), все деревянные элементы уничтожены огнем, кирпичные стены частично обрушены.

Перспективы использования – снос ввиду полного уничтожения. Возможность использования фундаментов для повторного строительства требует проведения специальной технической строительной экспертизы.

По суждению оценщика, восстановление точной копии здания экономически нецелесообразно.

До пожара здание находилось в удовлетворительном состоянии, использовалось по назначению.

По данным Заказчика, восстановление объекта невозможно, новое строительство не планируется.

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

В соответствии с требованиями ФСО-7 (разд.24, пункт и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий

терминов МСО 2007/У).

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где: AD – накопленный износ, %;
 B – физический износ, %;
 FO – функциональное устаревание, %;
 EO – внешнее устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустрашимым.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустрашимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Расчет величины физического износа объекта оценки

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по следующей шкале экспертных оценок:

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена	от 30 до 50

	окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 7).

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, или при появлении на рынке новых технологий строительства и конструкционных материалов, ведущих к снижению затрат на эксплуатацию, либо повышению эксплуатационных показателей, речь может идти о функциональном устаревании. Функциональное устаревание не выявлено.

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Место расположения и окружение объекта, а также конъюнктура рынка содействуют потере стоимости объекта. Производственные и складские здания советской постройки, расположенные вне крупных городов не пользуются спросом на рынке, в основном из-за избыточности объемов. Многие объекты находятся на рынке год и более.

С другой стороны, объект оценки используется в производстве, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке.

Более подробный анализ и количественный расчет внешнего устаревания не производился, так как величина внешнего устаревания не используется в дальнейших расчетах стоимости.

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле.

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

Показатели	Здание лесопильного и малярного цеха
Коэффициент физического износа	100,0%
Коэффициент функционального износа	0,0%
Коэффициент внешнего устаревания	0,0%
Коэффициент совокупного износа	100,0%

Источник: суждение и расчет оценщика

Возможно использование годных остатков – металлического лома и др. При этом, как показывает расчет, стоимость годных остатков пренебрежимо мала в сравнении с затратами на замещение.

Кроме того, дальнейшее использование объекта оценки как объекта недвижимости невозможно в принципе, ввиду уничтожения пожаром основных конструктивных элементов объекта.

2.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 8. Описание конструктивных элементов объекта оценки

Объекты	Литер И КС-2	Литер и КС-7	Литер и1 КС-7	Литер и2 КС-7	Литер и3 КС-7	Литер и4 КС-7	Литер и5 КС-7
Площадь общая, кв.м	1299,4	150,7	86,4	3,7	2,4	2,5	11,1
Строительный объем, куб.м	4938	527	268	10	6	7	29
Год постройки	1931	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Год модернизации / реновации							
Состояние на дату оценки	аварийное (руины)	уничтожено	уничтожено	уничтожено	уничтожено	уничтожено	уничтожено
	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50
Коэффициент физического износа	98	100	100	100	100	100	100
Фундамент	каменный	д/столбы	д/столбы	д/столбы	д/столбы	д/столбы	д/столбы
Стены	кирпичные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Перекрытия	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Кровля	железо	железо	железо	железо	железо	железо	железо
Полы	дощатые	дощатые	дощатые	дощатые	дощатые	дощатые	дощатые
Проемы	окна глухие, двери простые	окна глухие, двери простые					
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска
Инфраструктура	э/о, отопление, водопровод	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Прочие работы	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

Объект расположен по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино, в пределах населенного пункта.

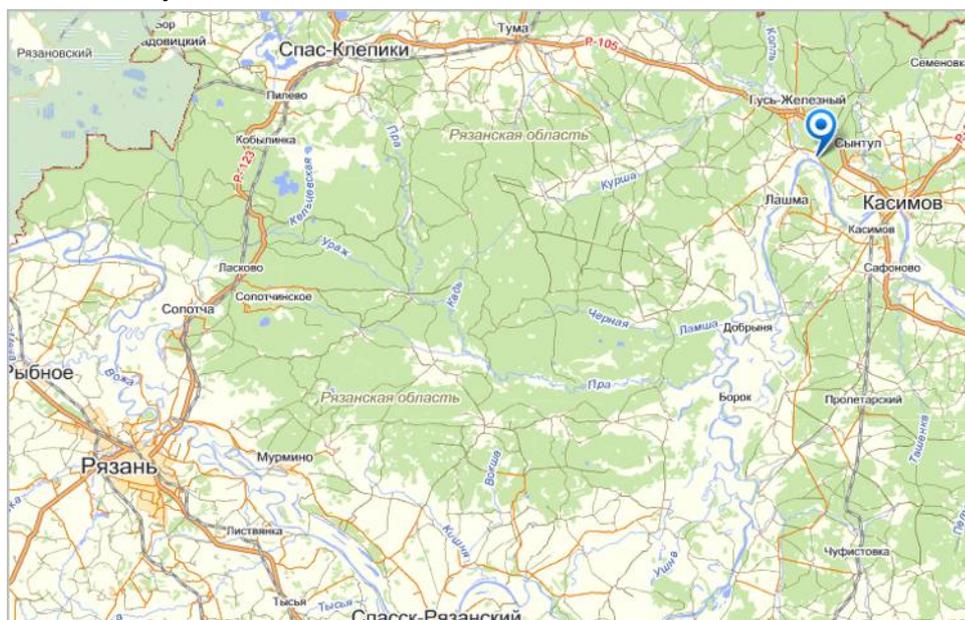


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

2.9.2. Описание области



Центр области – г. Рязань (539,3 тыс. жителей), основан в 1095 г. Расстояние от Москвы до Рязани 196 км. Область входит в Центральный Федеральный округ Российской Федерации.

Географическое положение. Рязанская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит: на юге – с Тамбовской, Липецкой областями, на западе – с Тульской областью, на северо-западе – с Московской областью, на севере – с Владимирской областью, на северо-востоке – с Нижегородской областью, на востоке – с Республикой Мордовия, на юго-западе – с Пензенской областью.

Природные условия. На севере Рязанской области – Мещерская низменность, на западе – Среднерусская возвышенность (высота до 219 м). Главная река – Ока с притоками. Климат умеренно-континентальный; средняя температура января -11 градусов, средняя температура июля +19 градусов; количество осадков – около 550 мм в год. На территории области распространены подзолистые, серые лесные и деградированные черноземы. Растительность – хвойные (на севере) и лиственные (на юге) леса.

Население. Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1 108 847 чел. (2020). Плотность населения — 28,00 чел./кв.км. Городское население — 72,2 %.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Рязанской области всего образовано 307 муниципальных образований: 4 городских округа, 25 муниципальных районов, в составе которых 29 городских поселений, 249 сельских поселений.

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 539,3, Касимов – 29,2, Скопин – 27,8, Сасово – 23,8, Рязжск – 20,9.

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе значительного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе значительного

спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе глубокого спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе глубокого спада.



Рис. 2. Расположение Рязанской области на карте России

Касимовский район расположен на северо-востоке области. Площадь района составляет 2969 кв.км.

Через район проходят железная дорога «Москва — Шилово — Касимов», автомобильные дороги «Москва — Егорьевск — Тума — Касимов», «Рязск — Касимов — Муром — Павлово — Нижний Новгород», «Шацк — Касимов».

Административный центр – г. Касимов - город в Рязанской области, в 262 км от Москвы.

Население. Численность населения — 25 667 человек (2019). Городское население — 71 %.

Муниципальное устройство. В Касимовском районе 208 населённых пунктов в составе трёх городских и 21 сельских поселений.

В экономике района доминирует сельское хозяйство и смежные отрасли, в том числе и переработка сельхозпродукции. В районе 49 фермерских хозяйств и 19 сельскохозяйственных предприятий. Крупнейшими предприятиями района являются АО «Елатомский маслосырзавод» и АО «Елатомский приборный завод» (изготовление медицинской аппаратуры).

Значительная часть экономики района связана с добычей и транспортировкой полезных ископаемых. В Акишинском, Малеевском и Касимовском карьерах производится добыча известняка, доломита и бутового камня



Рис. 3. Расположение Касимовского района на карте области.

2.10. Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области

2.10.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Офисные помещения. Классификация офисов на российском рынке¹ приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса А – самые престижные помещения, располагаются в новых офисных комплексах, архитектура которых имеет несомненную культурную ценность. Характеризуются высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения, наличием подземного паркинга, высоким уровнем сервиса. Данный класс предполагает современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки и многое другое.

В последние годы стандарты офисов класса А значительно повысились. Появились так называемые разумные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс А специалисты подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Различие между ними небольшое. Обычно на класс здания влияют, помимо месторасположения, такие коммерческие характеристики, как наличие парковочных мест, вид связи и пр., проектные решения.

Офисы класса В – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса А. Они могут находиться в новых или в только что реконструированных зданиях, имеющих необходимые инженерные коммуникации. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования. Эти офисы не столь престижны и спектр предлагаемых услуг не такой широкий – парковка, например, чаще всего расположена на открытом воздухе. К этому классу относятся также офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

Также к этой категории офисов можно отнести реконструированные и переоборудованные старинные особняки.

Офисы класса С – это помещения, не предназначенных изначально для офисной деятельности, располагающиеся в бывших НИИ или зданиях производственного предприятия. Иногда их называют советскими. Последний ремонт в них может быть сделан более 10 лет назад с использованием имевшихся в то время материалов. В таком помещении обычно нет современной связи, центрального кондиционирования, система вентиляции – обычная, а туалетная комната в коридоре.

Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

Офисы класса E – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов и требующих реконструкции. Это могут быть переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, квартиры в жилых зданиях, переданные в нежилой фонд, иногда с отдельным входом и автостоянкой на 2-4 машины. При условии удачного расположения, ремонта европейского класса, оснащения качественной мебелью и оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

Как правило, на российском рынке производственную и складскую недвижимость рассматривают в рамках единого сегмента (за исключением специальной недвижимости - современных автоматизированных складских комплексов).

¹ <http://www.director-info.ru/>

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

Таблица 9. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
	Основные характеристики складских помещений класса «А+»	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
17.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
18.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
19.	Профессиональная система управления.	Обязательно
20.	Опытный девелопер.	Обязательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «А»	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Система вентиляции.	Обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 700 кв. м
10.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
11.	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В+»	
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	ЖД ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В»		
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	ЖД ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «С»		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	ЖД ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «Д»		
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	ЖД ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

Источник: Knight Frank, Коммерческая недвижимость №10 (22) октябрь 2004 г..

2.10.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Объект оценки относился к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту производственно-складских объектов недвижимости, а именно - производственных зданий.

На дату оценки объект оценки относится к рынку аварийных зданий и зданий под снос, подсегмент – ОКС без выделенного участка.

Учитывая задание на оценку, мы исходим из перспективы сноса объекта и распродажи годных остатков.

Объект входит в состав производственного комплекса (базы)

Производственный комплекс (база) представляет из себя участок земли с улучшениями, снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

Земельный участок, на котором расположен объект оценки, относится к землям промышленности или к землям населенных пунктов, виды разрешенного использования - для производственных нужд, эксплуатации существующих строений и т.п.

2.10.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки

Рынок недвижимости Рязанской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах-основных торговых партнерах России, уже пройдена¹.

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости по нашему мнению будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом рублевые цены предложения заметно снизились, одновременно увеличились скидки на торг.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных.

Наибольшее снижение спроса приходится на универсальные производственно-складские комплексы с большими земельными участками, старой советской постройки, к которым относится и объект оценки. Основным фактором является избыточность улучшений, избыточные площади земельных участков, несоответствие современным требованиям, а также дороговизна содержания и поддержания рабочего состояния зданий.

2.10.4. Цены на снос аварийных зданий и сооружений

Ряд компаний предлагают услуги по сносу и демонтажу аварийных зданий и сооружений и вывозу мусора. При этом в силу конкурентности рынка, цены варьируют незначительно.

¹Источник: <https://investfunds.ru/analytics/226839/download/>

Для целей настоящей оценки мы исследовали предложение компании СпцРусСтрой (www.specrusstroy.ru), оказывающей услуги в Московской области и прилегающих областях.

Цены на снос аварийных сооружений находятся в диапазоне от 55 руб./куб.м (механизированный снос зданий с применением техники) до 3100 руб./куб.м (ручной демонтаж с особыми условиями).

2.10.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщик исследовал рынок объектов, аналогичных оцениваемому. В ходе исследования установлено:

Рынок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому (аварийный ОКС без выделенного участка земли), отсутствует. На рынке есть единичные предложения участков земли с домами под снос.

Сравнительный подход к оценке не может быть реализован.

Рынок аренды объектов, аналогичных оцениваемому, также отсутствует. Возможность извлечения дохода из объекта в его состоянии на дату оценки отсутствует.

Доходный подход к оценке не может быть реализован.

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены Оценщикам Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

На основании выше сказанного Оценщики сделали вывод о достаточности информации, используемой для проведения оценки.

Для целей настоящей работы предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, достоверны. Документы являются заверенными в установленном порядке копиями и подписаны уполномоченным на то лицом. У Оценщиков нет оснований сомневаться в ее достоверности.

Достоверность информации о ценах предложений в открытых источниках информации проверялась путем выборочного телефонного опроса по номерам, указанным в объявлениях. В расчетах использованы объекты-аналоги, по которым Оценщикам путем телефонного опроса удалось уточнить указанную в открытых источниках информацию. Источники информации указаны в соответствующих разделах Отчета.

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщиков на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* – физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. *Допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.

3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. *Максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Объектами оценки являются имеющиеся улучшения (Объект капитального строительства).

Права на землю не оцениваются.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования улучшений

Объект находится в состоянии почти полного разрушения.

По данным Заказчика, восстановление объекта не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ улучшений не требуется.

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является снос с возможной реализацией годных остатков.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7).

Согласно п. 20 федерального стандарта ФСО-1, обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе конкретного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта недвижимости, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (ФСО №1).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

Основные этапы и процедуры оценки при данном методе: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (ФСО-7):

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п. 24 ФСО-7):

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

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

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

Применимость затратного подхода.

При принятии решения о применении затратного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО-7). В данном случае достаточно данных для применения сравнительного подхода
- затратный подход не применяется при оценке земельных участков, как свободных;
- здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, являются объектами капитального строительства;
- мы располагаем достаточной информацией для корректного определения физического и функционального износа зданий и сооружений в составе объекта оценки; оценка внешнего устаревания сопряжена с большей степенью неопределенности ввиду финансового кризиса;
- улучшения, входящие в состав Объекта оценки не являются объектами нового или недавнего строительства.

Объект оценки

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным применить затратный подход к оценке.

4.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая

прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО №1).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также связанные с ним расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Обязательно применение методов доходного подхода при определении инвестиционной стоимости.

Применимость доходного подхода к оценке.

При принятии решения о применении доходного подхода к оценке мы учли следующие положения:

- В данном случае не оценивается инвестиционная стоимость объекта;
- Прогноз будущих арендных поступлений / доходов от коммерческого использования объектов, а также расчет ставки капитализации, в условиях экономического кризиса характеризуются субъективностью и недостоверностью.
- В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рыночная стоимость объекта оценки для целей настоящего отчета определяется в соответствии с определением справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-№1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке.

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При принятии решения о применении сравнительного подхода к оценке нами учитывались следующие существенные факторы:

- На рынке отсутствуют предложения на продажу аварийных ОКС без выделенных земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-№1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения сравнительного подхода к оценке объекта.

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

Затратный подход будет применен при оценке стоимости замещения объекта оценки для целей расчета возвратных сумм годных остатков (метод сравнительной единицы).

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВАНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

5.1. *Общая методология затратного подхода к оценке объекта.*

Для целей настоящей оценки стоимость объекта оценки определена, как:

РС = Цена годных остатков – Сумма затрат на снос, руб.

Цена годных остатков определена в соответствии с методикой расчета, изложенной в нормативном документе Строительные нормы СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе»¹, как нормативная доля от полной восстановительной стоимости (полных затрат на воспроизводство или на замещение) объекта оценки.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство $V_{ВК}$.

Затраты на замещение – затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение $V_{БР}$.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Исполнитель счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Поскольку задание на оценку подразумевает определение рыночной стоимости ОКС без учета прав на землю, для целей настоящей оценки мы не учитываем при расчете стоимости улучшений затратным подходом цены земельного участка.

5.2. *Расчет затрат на замещение объекта оценки*

В рамках данной работы, затраты на новое строительство объектов, рассчитывались с использованием Справочника оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Промышленные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2017.

Сметная стоимость строительства по методам расчета и экономическому содержанию состоит из прямых затрат (ПЗ), накладных расходов (НР) и сметной прибыли (СП):

$$ССС = ПЗ + НР + СП.$$

В современной практике оценки применяют следующие методы определения сметной стоимости строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

При заданной цели оценки и наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым методом определения сметной стоимости строительства (стоимости нового строительства), является метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)

Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%.

¹ Источник: http://www.infosait.ru/norma_doc/44/44479/index.htm

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Сметная стоимость строительства в данном методе определяется из выражения:

$$ССС = C_{1П} \times N,$$

где: С1П - стоимость единицы потребительских свойств;
N - количество единиц потребительских свойств на объекте;

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина сметной стоимости.

При поставленных задачах и целях, наличии исходной информации, наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном отчете принимается 1 куб. м общего объема здания.

Формулу для расчета сметной стоимости строительства с применением укрупненных показателей стоимости строительства из Справочника Оценщика можно представить в следующем виде:

$$ССС = V \times C_k$$

где: СССР - сметная стоимость строительства объекта оценки, руб.;
V - кол-во потребительских единиц Объекта (строительный объем или площадь);
Ск - скорректированная стоимость 1-ной единицы потребительского свойства;

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где: Сс - справочный показатель стоимости;
SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;
K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Аналоги выбираются в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивных и объемно-планировочных решений из типовых объектов, имеющих в Справочниках оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Промышленные здания», М., Ко-Инвест, 2017 г.

Коэффициент на изменение цен в строительстве для Рязанской области принят по данным Бюллетеня «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, №112, 2020.

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежной выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов. Прибыль предпринимателя не учитывалась при расчете сумм годных остатков.

Расчет полной стоимости замещения приведен в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет полной стоимости замещения без учета НДС.

Объекты	Литер И	Литер и	Литер и1	Литер и2	Литер и3	Литер и4	Литер и5
Дата справочной информации	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017	01.01.2017
Код конструктивных систем	КС-2	КС-7	КС-7	КС-7	КС-7	КС-7	КС-7
Код объекта-аналога	ПЗ.19.000.00 03	ruПЗ.19.000. 0012	ruПЗ.19.000. 0012	ruПЗ.19.000. 0012	ruПЗ.19.000. 0012	ruПЗ.19.000. 0012	ruПЗ.19.000. 0012
Описание объекта-аналога	Древообделочные мастерские						
Наименование показателей и поправок							
Справочный показатель стоимости (Сс)	2 557,00	3 387,00	3 387,00	3 387,00	3 387,00	3 387,00	3 387,00
Размерность справочного показателя стоимости	руб./куб.м.						

Объекты	Литер И	Литер и	Литер и1	Литер и2	Литер и3	Литер и4	Литер и5
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)							
на отличия в конструктивных элементах	0	0	0	0	0	0	0
на фундамент	0	0	0	0	0	0	0
Итого по 1 гр.	2 557	3 387	3 387	3 387	3 387	3 387	3 387
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах							
Объем Va, куб.м	5 000	1 000	500	500	500	500	500
Объем Vo, куб.м	4 938,00	527,00	268,00	10,00	6,00	7,00	29,00
Vo/Va	0,99	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
на различие в объеме (площади) здания	1	1	1	1	1	1	1
на различие в климате	1	1	1	1	1	1	1
на сейсмичность	1	1	1	1	1	1	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1	1	1	1	1	1
на региональное различие в уровне цен	0,979	0,979	0,979	0,979	0,979	0,979	0,979
на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1	1	1	1
на изменение цен после издания справочника	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147
Итого по 2 гр. (K)	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123	1,123
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*K)	2 871	3 803	3 803	3 803	3 803	3 803	3 803
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м., площадь (кв. м)	4 938	527	268	10	6	7	29
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	14 178 422,8	2 004 342,4	1 019 286,1	38 033,1	22 819,8	26 623,1	110 295,9
Норматив затрат на инженерное обеспечение	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Затраты на инженерное обеспечение	0	0	0	0	0	0	0
Затраты Инвестора, связанные с возведением объекта недвижимости, тыс. руб.	14 178 422,8	2 004 342,4	1 019 286,1	38 033,1	22 819,8	26 623,1	110 295,9
Норматив прибыли Предпринимателя (суждение оценщика)	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль Предпринимателя	0	0	0	0	0	0	0
Полная восстановительная стоимость объекта оценки без учета НДС на дату проведения оценки, тыс.руб.	14 178 422,8	2 004 342,4	1 019 286,1	38 033,1	22 819,8	26 623,1	110 295,9
То же, округленно	14 178 423	2 004 342	1 019 286	38 033	22 820	26 623	110 296

5.3. Расчет возвратных сумм годных остатков.

Расчет Сумм годных остатков приведен в таблице ниже.

Таблица 11. Расчет сумм годных остатков

Показатели	Значения	Источник информации
Материал стен здания (основная часть)	кирпич	данные объекта
Этажность здания	одноэтажное	данные объекта
Категория износа	свыше 80%	данные объекта
Строительный объем здания	5785	данные объекта
Шифр для выбора	1-1-4 ж (максимальное значение)	суждение на основании данных объекта
Доля годных остатков, % от восстановительной стоимости	1,4	СН 436-72
Восстановительная стоимость (полная стоимость замещения), руб.	17 399 823	расчет
Возвратная сумма, тыс руб.	243 598	расчет

Размер доли годных остатков выбран по таблице ниже.

Таблица 12. Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий)

Шифр (материал стен, этажность и категория износа здания)	Объем здания в м ³ , до						
	200	500	1000	1500	2000	3000	5000 и более
	Индекс						
	а	б	в	г	д	е	ж
1-1-1	11,3	10,9	10,2	-	-	-	-
1-1-2	10,6	9,5	8,37	-	-	-	-
1-1-3	6	5,4	5	-	-	-	-
1-1-4	1,85	1,6	1,4	-	-	-	-
1-2-1	-	14,2	12,7	12,4	9,5	8,38	6,29
1-2-2	-	9,7	8,57	7,91	7,51	6,77	5,9
1-2-3	-	7,2	6,38	6,19	6,17	5,57	4,65
1-2-4	-	4,3	3,4	2,78	2	1,38	1,08
1-3-1	-	-	-	12,1	11,1	9,4	8,2
1-3-2	-	-	-	7,4	7,33	7,2	7,1
1-3-3	-	-	-	6,11	5,45	4,65	4,49
1-3-4	-	-	-	1,19	1,05	0,85	0,83
2-1-1	8,7	8,67	8,4	6,9	6,14	-	-
2-1-2	6,85	6,73	6,7	6,4	6,02	-	-
2-1-3	7,22	5,21	4,96	3,66	3,48	-	-
2-1-4	1,88	1,43	1,37	1,26	1,16	-	-
2-2-1	-	-	8,12	7,55	5,99	5,95	5,78
2-2-2	-	-	6,8	6,74	5,85	5,77	5,5
2-2-3	-	-	6,52	4,9	4,14	4,13	2,48
2-2-4	-	-	2,1	1,93	1,81	1,7	1,3
3-2-1	-	-	10,5	10	7,55	6,93	6,75
3-2-2	-	-	8,37	7	6,37	5,95	5,18
3-2-3	-	-	4,83	4,51	4,04	3,55	3,3
3-2-4	-	-	2,05	1,98	1,45	1,44	1,31

5.4. Расчет затрат на снос

Затраты на снос определены в размере сумм, предложенных Заказчику исполнителем работ по сносу и вывозу мусора в размере 328 000 рублей.

С целью проверки соответствия уровня предложения мы рассчитали сумму затрат на снос на основе расценок компании, предлагающей услуги по сносу и демонтажу зданий и сооружений. Разность величин незначительна, для расчета принято значение по справке.

Таблица 13. Расчет минимальных затрат на снос.

Показатели	Значения	Источник
Механизированный снос с применением техники, руб. / куб.м	55	https://specrusstroy.ru/wp-content/uploads/2020/08/Prajs-uslug-SpetsRusStroj.pdf
Строительный объем, куб.м	5 785	данные объекта оценки
Минимальные затраты на снос, руб	318 175	расчет

Затраты на снос по справке Заказчика, руб.	328 000	Справка
Разница величин, %	3%	расчет

5.5. Расчет стоимости объекта

Стоимость объекта оценки определена как разность между суммами годных остатков и затратами на снос.

Таблица 14. Расчет стоимости объекта оценки

Показатели	Значения	Источник
Возвратная сумма, тыс руб.	243 598	расчет
Минимальные затраты на снос, руб	318 175	расчет
Расчетная стоимость объекта, руб.	-74 577	расчет
Итоговая стоимость объекта, руб, определенная в рамках затратного подхода к оценке	1	суждение оценщика

Поскольку расчетная стоимость объекта оценки отрицательна, суждением оценщика итоговая стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода к оценке определена в 1 (один) рубль.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Расчет проведен в рамках одного подхода к оценке – затратного.
Согласование не требуется.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки на дату проведения оценки составляет округленно:

1 (Один) рубль

Расчетная стоимость без учета НДС составляет (справочно)
83 копейки.

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик



Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

8. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» в действующей редакции.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Промышленные здания», М., Ко-Инвест, 2017 г.
3. Бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, №112, 2020.
4. Государственный комитет Совета Министров СССР по делам строительства (Госстрой СССР). Строительные нормы СН 436-72. Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе. Источник http://www.infosait.ru/norma_doc/44/44479/index.htm.
5. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

Нормативные и правовые акты

6. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
11. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
12. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
13. Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов", http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/
14. Приказ Росстата от 26.06.2017 N 428 (ред. от 19.07.2018) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов",

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

15. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
16. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
17. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
18. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Рязанской области, <http://www.ryazagro.ru/>
19. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
20. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
21. Портал Avito.Ru
22. Статьи и материалы сайтов Интернета.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото.1 Вид объекта оценки



Фото.2 Вид объекта оценки



Фото.3 Вид объекта оценки



Фото.4 Вид объекта оценки



Фото.5 Вид объекта оценки



Фото.6 Вид объекта оценки



Фото.7 Вид объекта оценки



Фото.8 Вид объекта оценки



Фото 9. Вид объекта до пожара – фото сентября 2019 года



Фото 10. Вид объекта до пожара – фото сентября 2019 года



Фото 11 Вид объекта до пожара – фото сентября 2019 года



Фото12. Вид объекта до пожара – фото сентября 2019 года

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Расценки на снос и демонтаж зданий

СпецРусСтрой
Строительная компания
www.specrusstroy.ru
☎ 8 (495) 445-91-95 ☎ 8 (929) 653-72-25



Демонтаж, снос зданий и сооружений	
С помощью техники	
Механизированный снос	от 55 руб. м3
С сохранением элементов и материалов	от 280 руб. м3
Железобетон	от 1150 руб. м3
Бетон	от 150 руб. м3
Внутренние конструкции	от 450 руб. м3
Железобетонные заборы	от 750 руб. м3

Демонтаж бетонных зданий и сооружений	
Бетонные конструкции	от 150
Бетонный фундамент	от 300
Железобетонный фундамент	от 1150
Монолитные ЖБ конструкции	от 750
Железобетонные заборы	от 1470
Демонтаж перекрытий ЖБ	от 550 м2
Демонтаж перекрытий монолит	от 2500
ЖБ и бетонные опоры	от 3300
Демонтаж ЖБ стен	от 1500
ЖБ и бетонные плиты	от 2100
Демонтаж моста и эстакады	от 3000
Утилизация бетонного боя	от 100

Снос кирпичных зданий и сооружений	
Снос кирпичного здания	от 350
Кирпичные стены	от 250
Кирпичные башни	индивидуально
Кирпичные перегородки	от 250
Снос дымовых труб	индивидуально
Кирпичная кладка	от 250
Утилизация/вывоз кирпичного боя	от 40

Демонтаж промышленных зданий и сооружений	
Демонтаж завода	от 60
Снос аварийных зданий	от 100
Демонтаж заводских строений	от 150
Демонтаж котельной	от 200
Демонтаж фабрик	от 60
Снос складов	от 80
Демонтаж элеватора	от 250
Снос фермы, коровника	от 180
Утилизация/вывоз кирпичного боя	от 40

Демонтаж металлических конструкций и сооружений	
Металлические фермы	
Демонтаж вышек	
Демонтаж ангаров	
Снос каркасных зданий	

Ручной демонтаж	
Ручной демонтаж	от 3100 руб. м3
Демонтаж фундаментов	от 3100 руб. м3
Стены, перегородки	от 1000 руб. м3
Кирпичные конструкции	от 1400 руб. м3
Инженерные коммуникации	от 220 руб. м3

Вывоз строительного мусора	
Вывоз и утилизация	
Строительные отходы	от 145 руб.
Отходы сноса и демонтажа с погрузкой собственными силами	
Вторичное сырье	от 80 руб.
Вывоз пригодных для вторичного использования (бой бетона, кирпича) отходов сноса и демонтажа, включая погрузку собственными силами	

Копии страниц справочника УПСС ПЗ 2017

3.19. ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ

ДЕРЕВООБДЕЛОЧНЫЕ МАСТЕРСКИЕ											Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-1				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Железобетонные сборные / металлоконструкции						
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонный / бутобетонный / бутовый											КРОВЛЯ — Два слоя рулонная						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Железобетонные / кирпичные																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.19.000.0001											*1000		Економ	руб. на 1 м³	3 177		
ruПЗ.19.000.0002											*3000		Економ	руб. на 1 м³	2 854		
ruПЗ.19.000.0003											*5000		Економ	руб. на 1 м³	2 557		
ruПЗ.19.000.0004											*до 10000		Економ	руб. на 1 м³	2 490		
ruПЗ.19.000.0005											*от 10000		Економ	руб. на 1 м³	2 080		
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦАДЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛАПЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
317,80	635,06	412,83	31,80	507,32	222,23		254,75	317,80	95,92	63,23		127,37	95,21	79,31	15,88	3176,52	
10,00%	19,99%	13,00%	1,00%	15,97%	7,00%		8,02%	10,00%	3,02%	1,99%		4,01%	3,00%	2,50%	0,50%	100,00%	
285,26	570,75	370,90	28,54	484,56	171,28		199,82	313,82	86,18	57,27		114,18	85,64	71,37	14,28	2853,86	
10,00%	20,00%	13,00%	1,00%	16,98%	6,00%		7,00%	11,00%	3,02%	2,01%		4,00%	3,00%	2,50%	0,50%	100,00%	
204,70	485,83	306,77	25,65	511,30	153,21		178,14	358,26	76,78	51,66		82,01	61,42	51,30	10,28	2557,30	
8,00%	19,00%	12,00%	1,00%	19,99%	5,99%		6,97%	14,01%	3,00%	2,02%		3,21%	2,40%	2,01%	0,40%	100,00%	
199,10	473,00	298,83	24,93	497,92	149,41		174,35	348,53	74,61	49,87		79,67	59,80	49,87	9,92	2489,81	
8,00%	19,00%	12,00%	1,00%	20,00%	6,00%		7,00%	14,00%	3,00%	2,00%		3,20%	2,40%	2,00%	0,40%	100,00%	
166,58	395,12	249,50	20,78	415,55	104,06		145,61	270,47	62,33	62,33		75,16	56,36	46,98	9,39	2080,23	
8,01%	18,99%	11,99%	1,00%	19,98%	5,00%		7,00%	13,00%	3,00%	3,00%		3,61%	2,71%	2,26%	0,45%	100,00%	

978

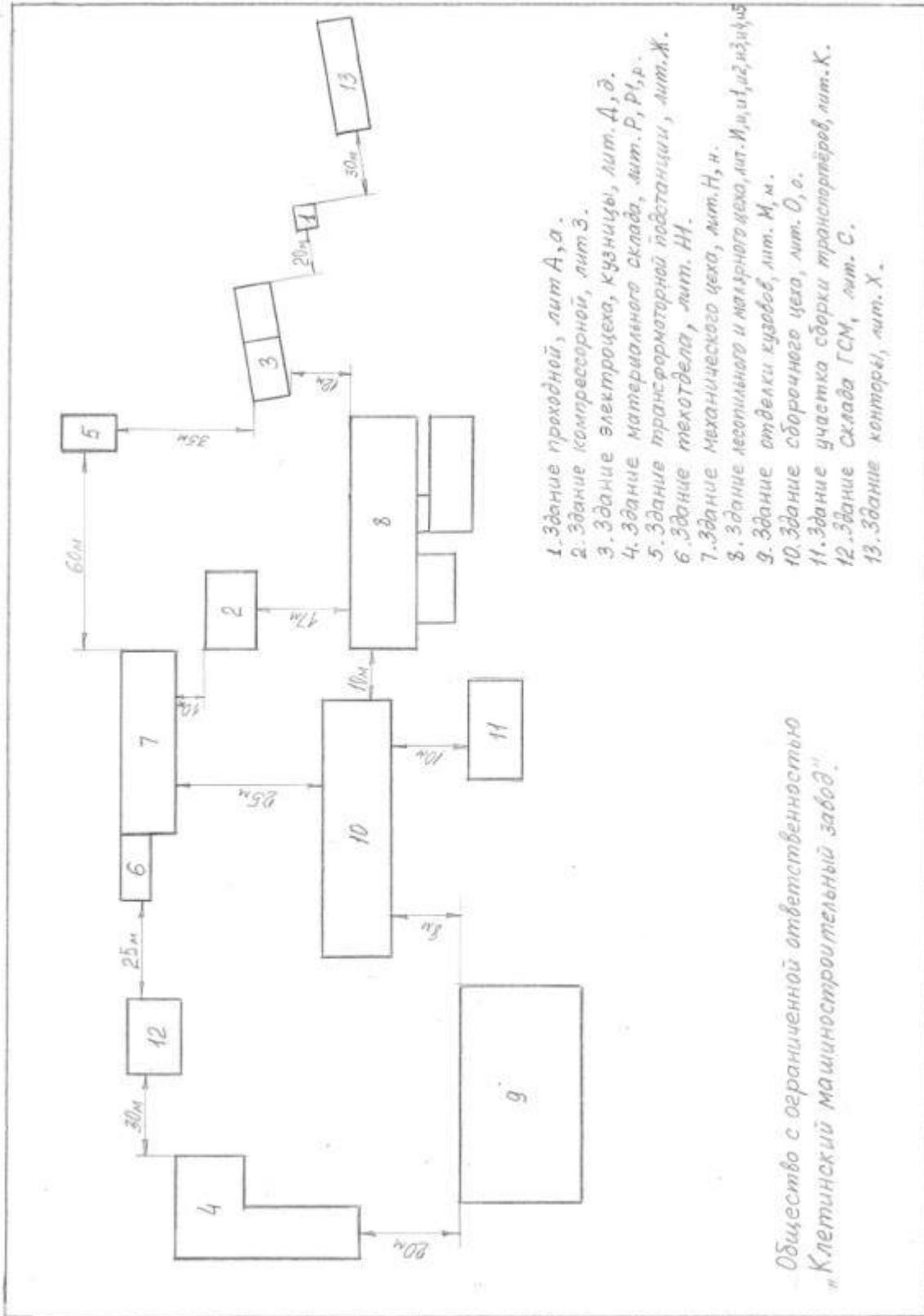
ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2017

для условий строительства в Московской области, Россия в уровне цен на 01.01.2017

ДЕРЕВООБДЕЛОЧНЫЕ МАСТЕРСКИЕ											Этажность: 1 • Высота, м: 7,75		КС-7				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Деревянные						
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бетонный / деревянные											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные						
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Деревянные											КРОВЛЯ — Два слоя рулонная						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruПЗ.19.000.0011											*500		Економ	руб. на 1 м³	3 530		
ruПЗ.19.000.0012											*1000		Економ	руб. на 1 м³	3 387		
ruПЗ.19.000.0013											*2000		Економ	руб. на 1 м³	2 947		
ruПЗ.19.000.0014											*3000		Економ	руб. на 1 м³	2 459		
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ПЕСТИЦАДЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛАПЕТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
211,46	706,11	458,88	35,36	494,84	352,96		352,96	423,71	70,55	70,55		141,30	105,92	88,33	17,58	3530,49	
5,99%	20,00%	13,00%	1,00%	14,02%	10,00%		10,00%	12,00%	2,00%	2,00%		4,00%	3,00%	2,50%	0,50%	100,00%	
168,55	609,66	406,31	33,81	304,82	271,96		372,48	372,48	101,67	67,66		271,00	203,15	169,33	33,81	3386,68	
4,98%	18,00%	12,00%	1,00%	9,00%	8,03%		11,00%	11,00%	3,00%	2,00%		8,00%	6,00%	5,00%	1,00%	100,00%	
118,48	500,83	324,15	29,38	294,97	234,85		324,15	353,14	89,30	57,98		247,42	185,95	155,02	30,92	2946,56	
4,02%	17,00%	11,00%	1,00%	10,01%	7,97%		11,00%	11,98%	3,03%	1,97%		8,40%	6,31%	5,26%	1,05%	100,00%	
98,77	418,04	245,86	24,59	246,45	196,00		246,45	270,43	73,83	73,83		225,97	169,33	141,11	28,21	2458,86	
4,02%	17,00%	10,00%	1,00%	10,02%	7,97%		10,02%	11,00%	3,00%	3,00%		9,19%	6,89%	5,74%	1,15%	100,00%	

979

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Рязанской области

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества № К-3-ИН от 28.09.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: здание лесопильного и малярного цеха лит.И,и,и1,и2,и3,и4,и5, назначение - производственное, общая площадь 1396,7 кв.м
адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:005

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-263

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.  

62-МД 580486 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области
подполковник государственной регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
Земельный участок	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 2	
11 августа 2020г.	
Кадастровый номер:	62.04.0830101:1000
Номер кадастрового квартала:	62.04.0830101
Дата присвоения кадастрового номера:	14.11.2011
Раннее присвоенный государственный учетный номер	Идентификационный номер 2656; Условный номер 62.04.00.0000;2656-005
Адрес (местоположение):	Рязанская обл., Касимовский р-н, д. Елетино, лист И
Площадь, м²:	1396,7
Назначение:	Исконное
Назначение:	здание, сооружение и малая форма
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Сод. ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Ид. разрешения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	16272379,04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах контура земельного участка:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Ид. разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтены"
Сл.быт.п.м.е.жк:	Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют
Подготовитель выписки:	Плетнев Николай Николаевич (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрадиОнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

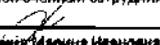
Раздел 2 Лист 2

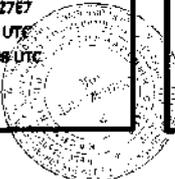
Выдача из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этаже			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
11 августа 2020г.		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер		62:04:0080101:1030	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого инвестиционного фонда недвижимости "Инжевер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 62:04:0080101:1030-2/002-2/010/2012-263 30.10.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Директорские указания
	дата государственной регистрации:		11.08.2020 15:10:42
	номер государственной регистрации:		62:04:0080101:1030-02/002/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.06.2009 по 21.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926. ОГРН: 5077746882384
	наименование государственной регистрации:		Показана доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инжевер". Выдан 02.06.2009 Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и иных документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № 2-2, Выдан 02.07.2020
5	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, супруга:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10E95FF27E7</p> <p>Действителен с: 04.02.2020 11:56:08 UTC</p> <p>Действителен до: 04.05.2021 12:06:08 UTC</p> <p>Владелец: Росреестр</p>	<p>Выписка получена из ГИС ЕГРН Касимовский территориальный отдел ГБУ РО «МФЦ Рязанской области» г. Касимов, ул. К. Маркса, д.2 Уполномоченный сотрудник</p> <p> Лаушина Марина Ивановна М.П. 18.08.2020 16:12:46</p>
--	---



ГМО N 4 Роснедвижимости по Рязанской области
 (полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) **КВ.1**

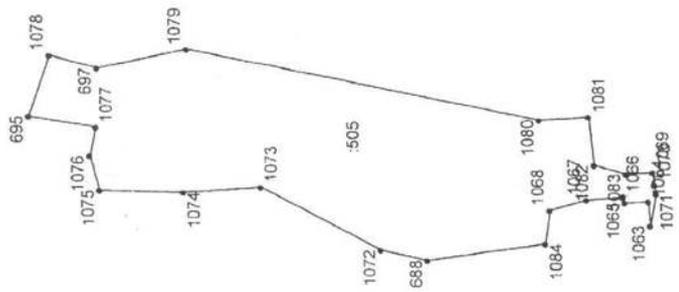
1	Кадастровый номер	62:04:0830101:505	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	62:04:0830101:434	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.10.2008				
7	Местоположение: обл. Рязанская, р-н Касимовский, д. Клетино							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	всё.							
9	Разрешенное использование/назначение: Для производственных целей							
10	Фактическое использование (характеристика деятельности): -							
11	Площадь: 54502±12 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 574725.06	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кг): 10.14	14	Система координат: Гос.система 1963г.	
15	Сведения о правах:		Вид права			Особые отметки		
			Государственная собственность			Администрация Касимовского муниципального района		
16	Особые отметки: Кадастровый номер 62:04:0830101:505 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0505							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) - Земельный участок носит временный характер.							
18	Дополнительные сведения		18.1	-				
			18.2	МП "Землестроительная фирма"				
			18.3	09.10.2008				

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.
 (наименование должности) М.П.
 Бычкова В.С.
 (инициалы, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№	Лист №	Всего листов
1	1	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка	
1	Кадастровый номер 62:04:08.30101:505	
4	План (чертеж, схема) земельного участка	
5	Масштаб 1:5000	
5	Условные знаки: см. КВ.2, лист 2	



Условные знаки: см. КВ.2, лист 2

М.П.

Былцова В.С.
(инициалы, фамилия)

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.
(наименование должности)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.2

1	Кадастровый номер	62:04:08:0101:505	2	Лист №	4	3	Всего листов	4
5	Условные знаки:							
Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе				Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе				
	участок границы, имеющийся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности	■	земельно-пользователю, имеющемуся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности					
	участок границы, имеющийся сведения о которой не достаточны для определения его прохождения на местности	□	земельно-пользователю, имеющемуся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности					
	точка границы, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	○	единое земельно-пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности					
	точка границы, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	единое земельно-пользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности					
	номер точки границы	26	единое земельно-пользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности					
	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	3						
	номер учетной части земельного участка	: 8						
	номер учетной части земельного участка	: 8 2						

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.
(наименование должности)

М.П.  Бычкова В.С.
(инициалы, фамилия)

РОССИЯ

КОПИЕ

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»
по г. Касимову и Касимовскому району

Технический паспорт

на здание жилая (лит. 21)
(используемое по-иному назначению)

район Касимовский
город (пос.) д. Клетинь
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

**Лесопильный
+ малярный
"И"**

23 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 20С

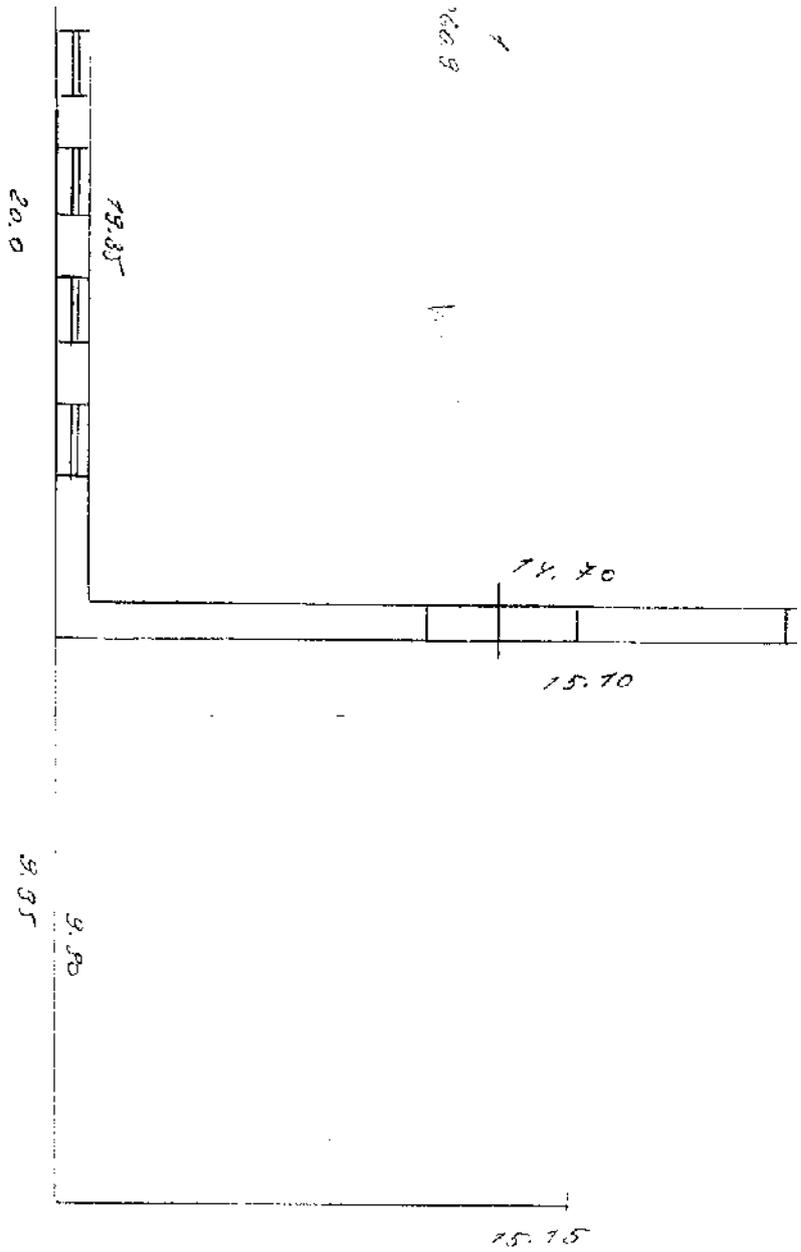
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
02.09.03 21.10.2003	ОАО «Летинский машиностроительный завод»	Листы приватизации от 13 июля 1993 года	1	Иванов
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батор»	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 г. № 7606	1	Иванов

II. Экспликация земельного участка кв. м.

по документам	Площадь участка					Незастроенная площадь	
	фактически	застроен.	замошен.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Показатель	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.			Лифты—ш		
	Канализация	от ТЭЦ	от грунтовых (квартирные котельные)	от собственной котельной		от АГВ	иное	Централизованное	от индивидуальных	от других	от газовых	от электрических	от пневматических	от грунтовых
142.7		1442.7												1442.7



нашилого дванине
Лист 21/
р. Киевщина
02.09.23. Мисевичка Т.А. ПДП
Служба оц. Н. Д.
02.09.2023. Мисевичка Т.А. ПДП

Заперкнутае кешагы, Б. Кашмакшы, Баян.

Описание конструктивных элементов здания и определение

Литера 21 Год постройки 1934

Упла капитальности II Вид внутренней отделки



№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделки и прочее)	Техническое состояние (оследа, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по объёму	Полная удельная масса	Удельный вес конструктивных элементов	Норматив	% от пр. 7.х.тр.	Тек. изм.		
									заказано	к строит.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	трещины	8	1	8	60	4.8			
2	а) Стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	трещины	27	1	27	70	18.9			
3	Перегородки	деревянное	трещины	21	1	21	70	14.7			
		кирпичное									
		пенобетонное									
4	Крыша	железная		7	1	7	70	0.7			
5	Полы	досчатые	трещины	11	1	11	60	6.6			
6	Панели	деревянные									
		линолеум	трещины	6	1	6	60	3.6			
7	Внутренняя отделка	штукатурка		3	1	3	70	2.1			
8	Санитарно-технические работы	освещение	га								
		водопровод	га								
		канализация									
		отопление	га		12	1	12	70	8.4		
9	Итого	разное		5	1	5	70	3.5			
						700		63.3			
						63.3 x 100		63%			
						100					

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	кол.кр-ка			кол.кр-ка			кол.кр-ка					
	Н = Литера Ц	узелов, вес по таблице	поправки	Н = Литера Ч	узелов, вес по таблице	поправки	Н = Литера 4	узелов, вес по таблице	поправки			
Фундаменты	р/ст.	11	1	11	р/ст.	11	1	11	р/ст.	11	1	11
Стены и перегородки	теп.	26	1	26	теп.	26	1	26	теп.	26	1	26
Перекрытия	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4
Крыша	шифер	13	1	13	шифер	13	1	13	шифер	13	1	13
Полы		7	-	-		7	-	-		7	-	-
Проемы		14	-	-		14	-	-		14	-	-
Отделочные работы		18	-	-		18	-	-		18	-	-
Электроосвещение		4	-	-		4	-	-		4	-	-
Прочие работы		3	-	-		3	-	-		3	-	-
Итого		100	×	54		100	×	54		100	×	54

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	кол.кр-ка	узелов, вес по таблице	поправки	узелов, вес по таблице	поправки	узелов, вес по таблице	поправки
Фундаменты	р/ст.	11	1	11			
Стены и перегородки	теп.	26	1	26			
Перекрытия	дерев.	4	1	4			
Крыша	шифер, теп.	13	1	13			
Полы		7	-	-			
Проемы		14	-	-			
Отделочные работы		18	-	-			
Электроосвещение		4	-	-			
Прочие работы		3	-	-			
Итого		100	×	54		100	×

Формулы для подсчета площади объема

X. Изначальная восстановительная и действительная стоимость здания и его частей

Литера	Наименование построек	Устаревание	Исходная стоимость				Поправки к стоимости				Устаревание	Итого	Действительная стоимость		
			% износа	м³	руб.	коэф.	уменьш.	увелич.	руб.	коэф.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
21	жилая здание		6	м³	41,3	1					41,3	4938	5578	63	2064
4	кол.кр-ка	2	283	м³	40,3	0,54					5,56	527	2030	70	879
4а	кол.кр-ка	2	243	м³	40,3	0,54					5,56	268	1490	60	596
4б	кол.кр-ка	2	283	м³	40,3	0,54					5,56	10	56	20	45
4в	кол.кр-ка	2	283	м³	40,3	0,54					5,56	6	3,3	40	20
4г	кол.кр-ка	2	283	м³	40,3	0,54					5,56	7	3,9	20	31
4д	кол.кр-ка	2	283	м³	40,3	0,54					5,56	33	167	0	167
												2-508	223		

- 16 -



**МЧС РОССИИ**

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И
ПРОФИЛАКТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ**

**Отдел надзорной деятельности и профилактической
работы по городу Касимову, Касимовскому,
Пителинскому районам**

пл. Соборная д. 4, г. Касимов, Рязанская обл., 391300
Телефон/факс: 2-28-05, E-mail: ond.kasimov@yandex.ru

«02» 09 2020 г. № 367-4-6-8

на № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г.

Генеральному директору
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Кравченко Е.В.

Хорошевское шоссе, д. 32А,
г. Москва, 123007

СПРАВКА

Отдел надзорной деятельности и профилактической работы по городу Касимову, Касимовскому, Пителинскому районам управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Рязанской области подтверждает факт пожара, произошедшего 31 августа 2020 года в неэксплуатируемом здании лесопильного и малярного цеха лит. И,и,и1,и2,и3,и4,и5 по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино.

В результате пожара огнем уничтожены и повреждены строительные конструкции здания лесопильного и малярного цеха лит. И,и,и1,и2,и3,и4,и5, принадлежащего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер».

Справка дана по месту требования.

Начальник ОНД и ПР по городу Касимову,
Касимовскому, Пителинскому района
УНД и ПР ГУ МЧС России по Рязанской области



Г.А. Юдин

Исп.: Нелин А.В.
тел.: 8(49131)2-28-05

Индивидуальный предприниматель Пытов Игорь Александрович

Справка

В Общество с ограниченной ответственностью «Траст|Юнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер».

На Ваш запрос сообщаем, что стоимость работ по демонтажу остатков здания лесопильного и малярного цеха, лит. И, и. и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, кадастровый номер 62:04:0830101:1000), расположенного по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино и вывоза мусора, оставшегося после уничтожения и повреждения пожаром вышеуказанного здания составит 328000 рублей. Сроки 12 рабочих дней.

ИП Пытов И.А.



У П Р А В Л Я Ю Щ А Я К О М П А Н И Я
ТрастЮнион
Э С С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 442-20
От «09» сентября 2020 г.

Генеральному директору
ООО «Ваш юриконсульт»
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам, что здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение - производственное, общая площадь 1396,7 кв.м. (условный номер: 62:04:00:00000:2656:005, кадастровый номер 62:04:0830101:1000), пострадавшее в ходе пожара 31 августа 2020 года (справка о пожаре № 367-4-6-8 от 02.09.2020г. выдана ОНД и ПР по г. Касимову, Касимовскому, Петелинскому районам), не подлежит восстановлению, будет осуществлен полный демонтаж остатков данного здания.

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
РФ, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия ФСФР России от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
Телефон/факс: (499) 701-99-19
E-mail: info@trustunionam.ru
<http://www.trustunionam.ru>



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 615504890185

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент



Ю.В. Козыр

0000543 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 07 » ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





При. 0011025501
к Руководству и/или к Лицу договоров страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. II
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от
25.06.2020**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полисса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействиями) Страхователя понимаются непреднамеренные (несумысленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошед в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полисса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ср первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передача (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения выплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использоваться следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бесспорно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принял участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zagib.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия погашена не подлежит.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика. Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу. Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя). Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zetains.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, ознакомил и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и известны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта этических прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»: Должность ФИО /Директор СА «Отраднос»/ Мавричева Е.И. Доверенность № от М.П.</p>
<p>Заполняется посредником:</p>	
<p>1. Посредник</p>	<p>Понов Василий Александрович</p>
<p>2. Куратор (штатный сотрудник)</p>	<p>Мавричева Екатерина Ильинична</p>
<p>3. Кредитная организация</p>	<p>нет</p>
<p>4. Канал продаж</p>	<p>Агентский</p>
<p>5. Специальные условия</p>	<p>Нет</p>
<p>6. Точка продаж</p>	<p>СА "Отраднос"</p>
<p>Дата:</p>	<p>Вид Полиса:</p>
<p>Специалист ООО «Зетта Страхование»</p>	<p>Подпись: _____ ФИО: _____</p>



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005687/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

 (Потапова Е.Ю.)
 «11» августа 2020г.

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Ваш юристконсульт»
 Генеральный директор на основании Устава

 (Гладкая Е.Ю.)
 м.п. «11» августа 2020г.

Прочито и пронумеровано
42 (двадцать два)
листов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

