

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Прогресс»

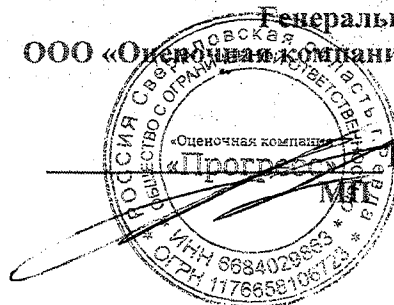
ИНН/КПП/ОГРН: 6684029863/668401001/1176658106723

Адрес для корреспонденции: 352630, Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Ленина 76, а/я № 76.

Тел.: 8-902-87-99-366. E-mail: 9731595@gmail.com.

Утверждаю:

Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Прогресс»



Г.С. Вольхина

Отчёт № 19/108-01

об определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенного по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46

Заказчик: Министерство имущественных отношений Самарской области

Дата оценки (дата определения стоимости): 12.08.2019 г.

Дата составления отчета: 12.08.2019 г.

2019 год

Министерство имущественных отношений Самарской области

На основании Государственного Контракта №17 от 29.07.2019 г., Оценщиком была определена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенного по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46.

Цель оценки – определение рыночной стоимости государственного имущества.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для целей приватизации имущества Самарской области.

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. в редакции, актуальной на дату составления отчета, стандартами ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «РОО», в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в полном отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно.

Оценка производилась 12.08.2019 г. Технические характеристики объекта недвижимости приняты на основании документов и информации, полученной от заказчика.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенного по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46 по состоянию на 12.08.2019 г., с учетом допустимого округления, составляет:

рыночная стоимость без учета НДС (20,0%)

*(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
351 389,81

Триста пятьдесят одна тысяча триста восемьдесят девять рублей 81 копейка

рыночная стоимость с учетом НДС (20,0%)

(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
421 667,77

Четыреста двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят семь рублей 77 копеек

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объекта оценки.

С уважением,

Оценщик

ООО «Оценочная компания «Прогресс»

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Прогресс»



Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Прогресс»

ИНН/КПП/ОГРН: 6684029863/668401001/1176658106723

Адрес для корреспонденции: 352630, Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Ленина 76, а/я № 76.

Тел.: 8-902-87-99-366. E-mail: 9731595@gmail.com.

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «Оценочная компания «Прогресс»

Т.С. Вольхина
МП

Отчёт № 19/108-01

об определении рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенного по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46

Заказчик: Министерство имущественных отношений Самарской области

Дата оценки (дата определения стоимости): 12.08.2019 г.

Дата составления отчета: 12.08.2019 г.

Министерство имущественных отношений Самарской области

На основании Государственного Контракта №17 от 29.07.2019 г., Оценщиком была определена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенного по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46.

Цель оценки – определение рыночной стоимости государственного имущества.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для целей приватизации имущества Самарской области.

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. в редакции, актуальной на дату составления отчета, стандартами ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «РОО», в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в полном отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

Оценка производилась 12.08.2019 г. Технические характеристики объекта недвижимости приняты на основании документов и информации, полученной от заказчика.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенного по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46 по состоянию на 12.08.2019 г., с учетом допустимого округления, составляет:

рыночная стоимость без учета НДС (20,0%)

(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
351 389,81

Триста пятьдесят одна тысяча триста восемьдесят девять рублей 81 копейка

рыночная стоимость с учетом НДС (20,0%)

(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
421 667,77

Четыреста двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят семь рублей 77 копеек

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объекта оценки.

С уважением,

Оценщик

ООО «Оценочная компания «Прогресс» _____ / А.В. Вольхин

Генеральный директор

ООО «Оценочная компания «Прогресс» _____ /Т.С. Вольхина

МП

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.2.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.3.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	4
1.4.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.5.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
3.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	5
3.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
4.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	6
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	7
6.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	7
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
	Местоположение объекта оценки.....	9
8.1.	ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
9.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	10
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	13
9.3.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	13
9.4.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	14
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....	14
11.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	22
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	22
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	22
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	22

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Вид стоимости	Дата оценки	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки
рыночная стоимость без НДС (20,0%)	12.08.2019 г.	Не применялся	Не применялся	351 389,81	351 389,81

1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод об итоговой величине стоимости Объекта оценки: Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46 по состоянию на 12.08.2019 г., с учетом допустимого округления, составляет:

рыночная стоимость без учета НДС (20,0%)

(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
351 389,81

Триста пятьдесят одна тысяча триста восемьдесят девять рублей 81 копейка

рыночная стоимость с учетом НДС (20,0%)

(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
421 667,77

Четыреста двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят семь рублей 77 копеек

1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки Объекта оценки является Государственный Контракт №17 от 29.07.2019 г.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

- Результатом оценки является рыночная стоимость в соответствии с определением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции на дату составления отчета).

- Оценка произведена исключительно для целей, указанных в задании на оценку: результаты оценки могут применяться исключительно для целей для целей, указанных в задании на оценку (для целей совершения сделок с объектом оценки).

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. ст. 12)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности на объект оценки; оценке подлежит право собственности на объект оценки
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	не имеет частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46 Характеристики объекта оценки принимаются на основании документов, предоставленных Заказчиком: 1. Выписка из ЕГРН; 2. Технический паспорт помещений.
Ограничения (обременения) прав, связанные с объектом оценки, в т. ч. в	не зарегистрировано

отношении каждой из частей объекта оценки	
Вид стоимости	рыночная стоимость
Цель оценки	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с ним ограничения	для целей приватизации имущества Самарской области.
Имущественные права на объект оценки	Самарская область
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	право собственности на объект оценки; существующие ограничения прав собственности- не зарегистрировано; оценке подлежит право собственности (право временного владения и (или) пользования) на объект оценки; достоверные данные об ограничениях, обременениях в отношении оцениваемого права аренды не предоставлены, оценка выполнена из допущения, что таковые отсутствуют
Дата осмотра объекта	12.08.2019 г.
Дата составления отчета	12.08.2019 г.
Дата оценки	12.08.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Раздел 5 настоящего Отчета

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик оценки	Министерство имущественных отношений Самарской области
Данные заказчика	Сокращенное наименование: МИО СО Место нахождения: 443068, г. Самара, ул. Скляренко, 20 Почтовый адрес: 443068, г. Самара, ул. Скляренко, 20 ИНН: 6315800964 КПП: 631601001; Банковские реквизиты: л/с №238.01.001.0 к лицевому счету Министерства управления финансами Самарской области №02422000010 в УФК по Самарской области к счету №40201810500000108005 в Отделение Самара БИК: 043601001 ОГРН 1066315051824 от 04.09.2006; Тел. 8 (846) 334-65-01

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма, наименование, местонахождение, почтовый адрес, № контактного телефона, адрес электронной почты	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Прогресс» (ООО «Оценочная компания «Прогресс») Юридический адрес: 623280, Свердловская область, г. Ревда, ул. Советских Космонавтов 2-89. Адрес местонахождения: 623280, Свердловская область, г. Ревда, ул. Павла Зыкина 32, оф. 107. Почтовый адрес: 352630, Краснодарский край, г. Белореченск, ул. Ленина 76, а/я № 76 Тел.: 8-902-87-99-366. E-mail: 9731595@gmail.com.
Реквизиты	ИНН/КПП: 6684029863/668401001 ОГРН: 1176658106723 дата присвоения 10.11.2017 г. р/с: 40702810400000010217 ООО КБ «Кольцо Урала» г. Екатеринбург, ул. Горького 7. Тел. (343) 378-4444 БИК: 046577768; ИНН: 6608001425; КПП: 667001001 к/с: 30101810500000000768 в Уральское ГУ Банка России
Сведения об обязательном страховании	Страхователь – ООО «Оценочная компания «Прогресс». Страховщик – СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-080931/18 от 27.11.2018 г., со сроком действия с 27.11.2018 г. по 26.11.2019 г. Страховая сумма – 5 000 000 руб.
Данные об Оценщике (оценщиках), работающем на основании трудового договора	
Оценщик	Вольхин Андрей Владимирович
Сведения о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Вольхина Андрея Владимировича № 0021842 от 20.09.2016 г., регистрационный № 000923 в реестре членов общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков», № 0003 от 09.07.2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков» (РОО) 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 г.
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Московской финансово – промышленной академии (МФПА) по программе профессиональной подготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), номер диплома: ИП № 983237, рег. № 405, дата выдачи: 29.09.2006 г.,

	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003125-1 от 07.02.2018 г. «Оценка недвижимости»
Сведения об обязательном страховании	Страхователь - Вольхин Андрей Владимирович. Страховщик – СПАО «Ингосстрах». Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-083758/18, со сроком действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма - 300 000 руб.
Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим подтверждается полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также гарантируется соблюдение иных случаев, установленных законодательством Российской Федерации. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Место нахождения оценщика, почтовый адрес, № контактного телефона, адрес электронной почты	623280, Свердловская область, г. Ревда, ул. Павла Зыкина 32, оф. 107. Тел.: 8-902-87-99-366, E-mail: appriser.ru@gmail.com
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	При подготовке настоящего Отчета сторонние организации и специалисты не привлекались.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Условно данный процесс можно разбить на несколько этапов.

Основной задачей *первого этапа* в процессе оценки следует считать определение цели оценки, в частности - идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, цели оценки, определяемый вид стоимости. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон оцениваемой собственности.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ *общих данных*, характеризующих экономические, политические (государственные), социальные, природные и другие факторы, определяющие экономическую, социальную и политическую ситуацию, сложившуюся на дату оценки.
2. Сбор и анализ *специальных данных*, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным объектам, недавно проданным или сданным в аренду.

В процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта применением в общих случаях трех подходов к оценке, опирающихся на выводы, полученные из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) оцениваемого объекта.

Четвертый этап - применение трех подходов к оценке имущества, в результате применения которых осуществляется объективная оценка разнообразных факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости имущества, в том числе:

- подход с точки зрения затрат;
- подход с точки зрения доходов;
- подход с точки зрения сравнимых продаж.

Пятый этап - согласование результатов стоимости путем определения средневзвешенного значения. Окончательное заключение о рыночной стоимости получается путем согласования показателей стоимости, полученных в результате применения трех подходов: затратного, доходного и подхода с точки зрения сравнимых продаж.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Ограничительные условия – это ограничения, налагаемые на оценку. Допущения – это предположения, принимаемые за истину.

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- 5.1. В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком.
- 5.2. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика.
- 5.3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
- 5.4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
- 5.5. Исполнитель не несет ответственность за достоверность информации, содержащейся в документации, предоставляемой Заказчиком.
- 5.6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
- 5.7. Конфиденциальной информацией считается информация, указанная в Перечне сведений конфиденциальной информации, утвержденном Указом Президента РФ от 06.03.1997 г. №188, а также та информация (в том числе коммерческая тайна), в отношении которой представившая сторона сделала специальную оговорку о ее закрытом характере. Конфиденциальные сведения передаются только в письменном виде со специальной пометкой.
- 5.8. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.
- 5.9. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.
- 5.10. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
- 5.11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.
- 5.12. Рыночная стоимость рассчитана в рублях.
- 5.13. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. (Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).
- 5.14. Рыночная стоимость арендной платы определяется без учета коммунальных платежей за объект в месяц, в соответствии с п. 9 ФСО 7 - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях. Стоимость указана округленно до целых в месяц за объект.
- 5.15. Допущения и ограничения, установленные заданием на оценку – не установлены

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях за единицу (1 кв. м).

Арендная ставка - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В настоящем Отчете, оценке подлежит рыночная стоимость - под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Недвижимое имущество – в соответствии со статьёй 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

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

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

Передача права собственности – надлежащим образом, юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик.

Договор на оценку – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

Услуга по оценке – результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости. В соответствии с законодательством Российской Федерации юридически правомочным документом, содержащим мнение Оценщика о рыночной стоимости, является Отчет об определении рыночной стоимости.

Оценщик – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с законодательством оценочной деятельности, в редакции, действующей на дату составления отчета:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

ФСО №1 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

ФСО №2 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

ФСО №3 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года № 611

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46
Имущественные права на объект оценки	Самарская область
Местоположение	Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4,
Район	-
Транспортная доступность	хорошая
Окружение	жилые дома, административные здания, производственно-складские здания, торговые помещения
Локальное местоположение	Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4,
общее состояние	хорошее
Общая площадь	34,30
Этаж расположения	1
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН; 2. Технический паспорт помещений.

Местоположение объекта оценки

Объекты оценки, расположены по адресу: Самарская область

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа.

Административный центр — город Самара.

Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневолжская область. В 1929 году переименована в Средневолжский край, в 1935 году — в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 25 января 1991 года называлась Куйбышевской областью.

Промышленность представлена крупными и средними предприятиями, которых примерно 400, и малыми — их более 4 тысяч. Наибольшее развитие получили машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Машиностроение представлено почти полным набором основных отраслей, среди которых ведущая роль принадлежит автомобильной промышленности. Самара также носит неофициальное название «космической столицы» России: на территории области сосредоточены крупнейшие предприятия отрасли, такие как РКЦ «Прогресс», ПАО «Кузнецов» и др. На долю легковых автомобилей, производимых на ОАО «АВТОВАЗ» в Тольятти приходится более 70 % от всего выпуска автомобилей страны. Удельный вес производства основных нефтепродуктов, таких как бензин автомобильный, дизельное топливо, мазут топочный, составляет 10-12 %.

Коэффициент специализации (душевого производства) по объёму промышленной продукции 1,9 — второй после Якутии среди регионов РФ (без авт. округов), по розничному товарообороту — 1,6 (2-е место после Москвы). По видам промышленной продукции наилучшие среднедушевые коэффициенты по выпуску легковых автомобилей — 34 (второе место среди всех учитываемых видов промышленной продукции по регионам РФ), аммиак синтетический — 10, первичная переработка нефти — 4,2, кирпич строительный — 1,8. Ведущие предприятия топливно-энергетического комплекса Самарской области: Волжская ГЭС в г. Жигулевске (2300 тыс. кВт), крупнейшие тепловые электростанции — Новокуйбышевская и Тольяттинская ТЭЦ (по 250 тыс. кВт каждая). В Самаре находится штаб-квартира «Волжской территориальной генерирующей компании», куда входят все тепловые электростанции области.¹

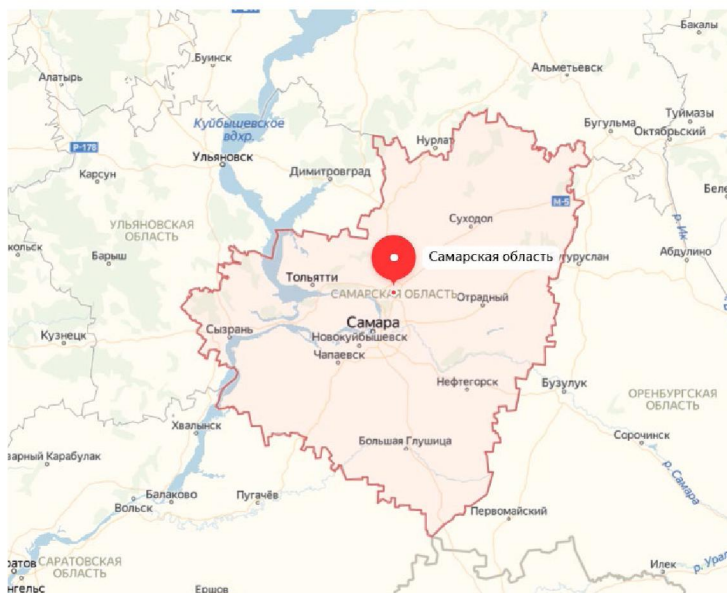


Рис. 8.1 Карта Самарская область

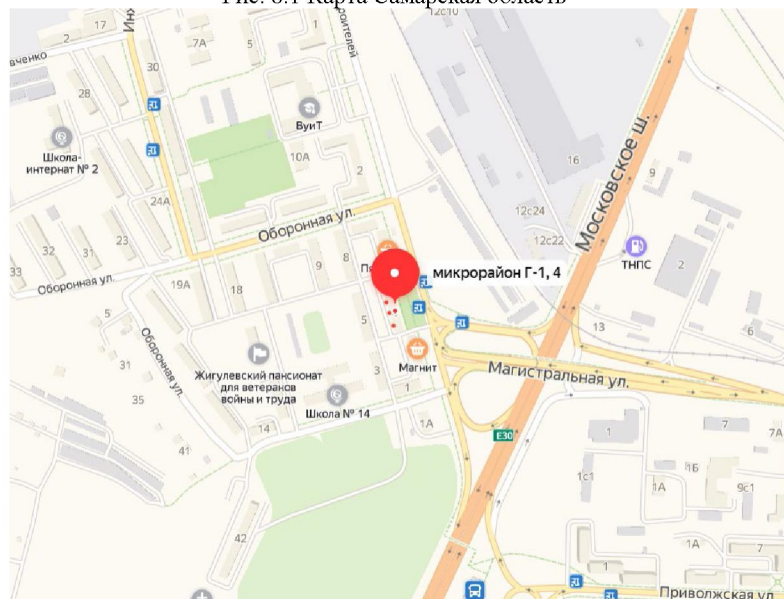


Рис. 8.1 Карта Самарская область, г. Жигулевск, В-1, д. 1

¹ По данным <https://ru.wikipedia.org>

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не выявлены

8.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Документы, предоставленные Заказчиком:
 - Выписка из ЕГРН;
 - Технический паспорт помещений.
- Правовая информация и стандарты
 - Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции
 - ФСО №1 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
 - ФСО №2 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
 - ФСО №3 Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
 - ФСО №7 Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611
 - Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО.
- Методическая литература и аналитическая информация
 - «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изд. учебно-методическим советом Госкомимущества РФ / Под ред. В.В. Григорьева. – Москва, ИНФРА-М, 1997г.;
 - «Оценка недвижимости», учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – Москва, Финансы и статистика, 2002г.;
 - «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебно-практическое пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутайзера. – Москва, Дело, 1998г.;
 - «Оценка недвижимости» / Тарасевич Е.И – Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997г.;
 - Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынках, М.2011;
 - Оценка стоимости имущества: учебное пособие, под редакцией И.В. Косоруковой, М.: 2012
 - Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010;
 - Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011: ил., табл. – (Высшее финансовое образование);
 - Справочник оценщика недвижимости» ПЦФКиО, «Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2017;
 - Данные НО «Ассоциация Статриелт» (информация доступна по ссылке <https://www.statrielt.ru/index.php/statistika-rynka>);
- Электронная сеть Интернет.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

9.1.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

	Июнь 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		
		июнь 2018 г.	маю 2019 г.		июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.	маю 2018 г. в % к маю 2017 г.	I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	104,4	101,2	102,6	102,1	103,7
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	145,0	96,5	101,1	99,6	101,9	103,5	99,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7	101,5	101,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁵⁾	88,8 ⁶⁾	89,2 ⁷⁾	97,5 ⁸⁾	120,9 ⁹⁾	101,6 ⁷⁾	122,9 ⁶⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁹⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7			101,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹²⁾	107,1 ¹²⁾	104,0 ¹²⁾	107,0 ¹²⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹²⁾	104,0 ¹²⁾	101,8 ¹²⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4
1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка). 2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года. 3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за май 2019 года. 6) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.							

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2019 г. составил в текущих ценах 24487,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2018 г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2019 г. по отношению к ценам I квартала 2018 г. составил 108,5%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I полугодии 2019 г. - 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I полугодии 2019 г. - 101,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в I полугодии 2019 г. - 103,8%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,6%, в I полугодии 2019 г. - 108,3%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,6%, в I полугодии 2019 г. - 97,1%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в мае 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,4 млрд долларов США (3329,2 млрд рублей), в том числе экспорт - 31,6 млрд долларов (2047,8 млрд рублей), импорт - 19,8 млрд долларов (1281,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2019 г. сложилось положительное, 11,8 млрд долларов (в мае 2018 г. - положительное, 15,2 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в мае 2019 г. составил 51,0 млрд долларов США. Экспорт составил 32,1 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 28,0 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,1 млрд долларов.

Импорт составил 18,9 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,9 млрд долларов, из государственных субъектов СНГ - 2,0 млрд долларов.

В июне 2019 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,3%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,5%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 97,8%.

В I полугодии 2019 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 28398,9 млрд рублей и увеличился на 4,6% по сравнению с I полугодием 2018 года. Денежные расходы населения в I полугодии 2019 г. составили 27834,3 млрд рублей и увеличились на 6,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 23690,9 млрд рублей, что на 6,1% больше, чем в I полугодии 2018 года. За этот период сбережения населения составили 564,6 млрд рублей и уменьшились на 37,1% по сравнению с I полугодием 2018 года.

По итогам обследования в июне 2019 г. численность рабочей силы составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 72,0 млн человек были заняты в экономике и 3,3 млн человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Индекс производства продукции сельского хозяйства - относительный показатель, характеризующий изменение объема производства сельскохозяйственной продукции в сравниваемых периодах. Различают индивидуальные и сводные индексы производства. Индивидуальные индексы отражают изменение производства одного продукта и исчисляются как отношение объемов производства данного вида продукции в натуральном выражении в сравниваемых периодах. Сводный индекс производства характеризует совокупные изменения производства всех видов продукции в результате изменения только физического объема производимой продукции. Индекс производства продукции сельского хозяйства - агрегированный индекс производства продукции растениеводства и животноводства. Для исчисления индекса производства продукции сельского хозяйства к соответствующему периоду предыдущего года используется показатель ее объема в сопоставимых ценах предыдущего года. Оценка представленных на графике данных по индексам производства с исключением сезонного фактора осуществляется с использованием метода TRAMO-SEATS программы "JDemetra+". При построении модели не учитываются календарные эффекты в связи с особенностями сельскохозяйственного производства. Модель фиксируется в начале года и не меняется на его протяжении. В качестве исходной информации для проведения сезонной корректировки применяются ежемесячные фактические значения индексов производства продукции сельского хозяйства с 2009 г., рассчитанные в процентах к среднемесячному значению 2016 года. Данные о поголовье сельскохозяйственных животных, производстве и реализации основных сельскохозяйственных продуктов по всем сельхозпроизводителям определяются: по сельскохозяйственным организациям - на основании сведений форм федерального статистического наблюдения (по субъектам малого предпринимательства - с применением выборочного метода наблюдения); по хозяйствам населения, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям - по материалам выборочных обследований.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" - это строительные работы, выполненные организациями собственными силами на основании договоров и (или) контрактов, заключаемых с заказчиками, а также работы, выполненные хозяйственным способом. В стоимость этих работ включаются работы по строительству новых объектов, капитальному и текущему ремонту, реконструкции жилых и нежилых зданий и инженерных сооружений. Данные приводятся с учетом объемов, выполненных субъектами малого предпринимательства, и объема работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами в строительстве. Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", рассчитан в сопоставимых ценах. В качестве сопоставимых цен приняты среднегодовые цены предыдущего года. Оценка представленных на графике данных об объеме работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» с исключением сезонного фактора, осуществляется с использованием метода TRAMO-SEATS программы "JDemetra+". Выбор наиболее оптимальной модели осуществляется автоматически. Модель фиксируется в начале года и не меняется на его протяжении. В качестве исходной информации для проведения сезонной корректировки применяются ежемесячные фактические значения индексов физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" с 2009 г., рассчитанные в процентах к среднемесячному значению 2016 г. (в постоянных ценах), без построения прогнозных оценок. При построении модели не учитываются календарные факторы, так как для данного показателя в связи с особенностями строительного производства они статистически не значимы. Обеспеченность строительных организаций договорами, заказами (в месяцах) определяется исходя из общего объема заказов (контрактов) на последующие месяцы и объема произведенных работ, услуг за последний отчетный месяц по виду деятельности "Строительство". Индекс предпринимательской уверенности в строительстве (публикуется в докладах № 2, 5, 8, 11) - среднее арифметическое балансов оценок портфеля заказов и ожидаемого изменения численности занятых, в процентах. Ввод в действие зданий (публикуется в докладах № 3, 6, 9, 12). К зданиям относится строительная система, состоящая из несущих и ограждающих или совмещенных (несущих и ограждающих) конструкций, образующих надземный замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов.

Финансовые вложения организаций (публикуется в докладах № 1, 4, 7, 10) - инвестиции организации в государственные и муниципальные ценные бумаги, ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя); вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ); предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, вклады организации-товарища по договору простого товарищества и пр. Накопленные финансовые вложения - объем накопленных финансовых вложений, произведенных юридическим лицом с начала их вложения с учетом их изъятия и выбытия в отчетном периоде. Финансовые вложения, осуществленные организацией, в зависимости от срока погашения займов и кредитов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные. Долгосрочные финансовые вложения - вложения, осуществленные на срок более одного года с намерением получения доходов (дивидендов): инвестиции организаций в доходные активы (ценные бумаги) других организаций, уставные (складочные) капиталы других организаций, созданных на территории Российской Федерации или за ее пределами, государственные ценные бумаги (облигации и другие долговые обязательства) и т.п., а также предоставленные организацией другим организациям займы. Краткосрочные финансовые вложения - вложения на срок не более одного года, осуществленные с намерением получения доходов (дивидендов): в дочерние и зависимые организации, инвестиции организации в ценные бумаги других организаций, государственные ценные бумаги и т.п., а также предоставленные другим организациям займы на срок не более одного года и пр.

9.1.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ²

За I полугодие 2019 года предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 1,8 % больше, чем за тот же период 2018 года. Индекс промышленного производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых» составил 105,2%, «обрабатывающие производства» - 100,7%, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 87,6%, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» - 112,3%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в I полугодии 2019 года составил 48,4 млрд. рублей. Данный показатель по сравнению с I полугодием 2018 года снизился на 13%. За первые шесть месяцев 2019 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введена в эксплуатацию 401 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что меньше уровня аналогичного периода 2018 года на 29%. Из общего введенного количества жилья на долю индивидуальных застройщиков пришлось 296 тысяч кв. метров.

В 2019 году посевные работы выполнили и предоставили сведения о севе 458 сельскохозяйственных организаций и 964 крестьянских (фермерских) хозяйства и индивидуальных предпринимателя. Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур под урожай 2019 года в хозяйствах всех категорий составила 2108 тыс. га, что на 15 тыс. га больше, чем в 2018 году. В сельскохозяйственных организациях сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых культур – 74% от общей площади в хозяйствах всех категорий, подсолнечника – 73%. В хозяйствах населения большая часть посевных площадей пришлась на посадку картофеля - 75% и овощебахчевых культур – 70%. На долю крестьянско-фермерских хозяйств приходится 26% от всей посевной площади, почти половина которой занята посевами зерновых и зернобобовых культур.

На 1 июля 2019 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 236 тыс. голов (в том числе коров – 104 тыс. голов), свиней – 192 тыс. голов, овец и коз – 167 тыс. голов. На хозяйства населения приходилось 39% поголовья крупного рогатого скота, 45% свиней, 53% овец и коз. Надой молока на 1 корову в I полугодии 2019 г. в сельскохозяйственных организациях (включая микропредприятия) - 3021 кг. По сравнению с I полугодием 2018 года этот показатель увеличился на 6%. За первые шесть месяцев 2019 года в хозяйствах всех категорий произведено: • скота и птицы на убой (в живом весе) 69 тыс. тонн (почти на 1% больше, чем в январе-июне 2018 года); • молока – 224 тыс. тонн (на 1% меньше); • яиц – 54 млн. штук (на 2% меньше).

Работа предприятий транспорта в I полугодии 2019 года по сравнению с аналогичным периодом 2018 года характеризуется снижением коммерческого грузооборота почти на 2%. Коммерческий грузооборот транспорта в рассматриваемом периоде составил 76 млрд. т.-км. Автопредприятиями (без субъектов малого предпринимательства), для которых перевозки являются основным видом деятельности, на коммерческой основе перевезено 4 млн. тонн грузов, грузооборот – 809 млн. т - км. Пассажиروоборот предприятий автоперевозов в январе-июне 2019 года сложился в размере 1,7 млрд. пасс.-км, что на 10% больше, чем в январе-июне 2018 года.

За первые шесть месяцев 2019 года оборот оптовой торговли сложился в размере около 538 млрд. рублей. По сравнению с январем-июнем 2018 года этот показатель уменьшился почти на 2% (в сопоставимых ценах). Субъектами малого предпринимательства сформировано 56% оборота оптовой торговли. На экспорт реализовано автомобильного бензина - 29 тыс. тонн (на 15% меньше), дизельного топлива – 1 млн. тонн (на 10% меньше), мазута топочного – 2 млн. тонн (на 30% больше).

328 млрд. рублей – размер оборота розничной торговли за I полугодие 2019 года. Данный показатель на 1% больше, чем за тот же период 2018 года. На 96% он формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 4% - продажей товаров на рынках и ярмарках. Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия, составил 158 млрд. рублей, непродовольственными товарами – 169 млрд. рублей.

За I полугодие 2019 года населению Самарской области оказано платных услуг на сумму 91 млрд. рублей, что превышает уровень аналогичного периода 2018 года почти на 3%. В структуре платных услуг, оказанных населению, наибольший удельный вес приходился на коммунальные услуги (29%), телекоммуникационные (15%), жилищные (11%), транспортные и услуги системы образования (по 10%), бытовые (8%), медицинские (7%). Среди бытовых услуг значительный объем занимают услуги по техническому обслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (33%), ремонту и строительству жилья и других построек (25%), услуги парикмахерских (22%).

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

- Земельные участки не застроенные
- Земельные участки, застроенные объектами капитального строительства
- Встроенные помещения (жилые и нежилые помещения)

В соответствии с целью ориентации участников рынка можно разделить на:

- рынок продажи – передача прав собственности на недвижимость, переуступка прав долгосрочной аренды.
- рынок аренды – передача прав временного пользования (право аренды) на недвижимость.

Объектом оценки является Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46. Рынок, которому относится объект оценки, можно охарактеризовать как рынок коммерческой недвижимости. Таким образом, в дальнейшем оценщиком рассматривался рынок продажи помещений свободного назначения в Самарской области.

9.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Аналитические обзоры рынка продажи помещений свободного назначения в г. Самарской области, подготовленные компаниями-участниками рынка недвижимости, на момент составления отчета в открытом доступе отсутствуют. Анализ рынка был выполнен Оценщиком на основании фактических данных предложений.

² <http://samarastat.gks.ru/>

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	Самарская область	181	1 900 000	10514,67	https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180.7_m_968735935
2	Самарская область	700	5 000 000	7142,86	https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_s_deystvuyuschim_arendnym_biznesom_700m_713066358
3	Самарская область	246	2 661 600	10837,13	https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_245.6_m_1679020679
4	Самарская область	105	5 470 000	52045,67	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_105.10_m_1774289224
5	Самарская область	93	5 300 000	56989,25	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_1768973426
6	Самарская область	160	7 000 000	43750,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_160_m_1485256703
7	Самарская область	79	4 100 000	51898,73	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1251558813
8	Самарская область	36,4	110 000	3021,98	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_36.4_m_1058639467
9	Самарская область	62	1 900 000	30645,16	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_62_m_1772754926
10	Самарская область	183	3 200 000	17515,05	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_182.7_m_1665542199
11	Самарская область	80	6 000 000	75000,00	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_80.00_m_1644393063
12	Самарская область	176	7 200 000	40909,09	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_1220607448
	Минимальное значение			3 021,98	
	Максимальное значение			75 000,00	
	Среднее значение			33 355,80	

9.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки – рынок продажи помещений свободного назначения в г. Жигулевск, Самарской области

Как показывает анализ, рынок продажи помещений свободного назначения в Самарской области является активным, на дату оценки в указанном сегменте было представлено более 10 предложений.

По приведённому анализу рынка, можно сделать вывод, что стоимость 1 кв.м. продажи помещений свободного назначения будет находиться в диапазоне от 3 021,98 до 75 000,00 руб.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

Объект оценки в силу своих конструктивных особенностей может выполнять лишь функцию- помещений свободного назначения.

На основании вышеизложенного Оценщик делает вывод, что единственным вариантом использования объекта оценки является использование его в качестве помещений свободного назначения.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчёта об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объём используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного Отчёта об оценке.

Отчёт об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в Отчёт об оценке материалов и информации, не связанных с определением стоимости.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единичной величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости выражается в виде диапазона величины).

В соответствии с ФСО №1 гл. 3, ст. 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с ФСО №1 гл. 5, ст. 24 оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей приватизации имущества Самарской области.

В соответствии с ФСО №7 гл. 7:

сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений

доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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.

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. У оценщика недостаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил не применять доходный подход.

Вывод: Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в рамках данного отчёта.

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. 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.

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).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Однако затратный подход не учитывает рыночную конъюнктуру, в связи с чем Оценщик принял решение отказаться от затратного подхода.

Вывод: Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, при этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Рынок продажи помещений свободного назначения достаточно развит, поэтому применение сравнительного подхода при их расчете возможно.

Вывод: Оценщик принял решение применить сравнительный подход в рамках данного отчёта для расчета стоимости объекта оценки.

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Описание объектов-аналогов приведено в Таблице ниже.

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	июл.19	июл.19	июл.19
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности / нет	Право собственности / нет	Право собственности / нет
Адрес	Самарская область, Жигулёвск, пос.Зольное, Мира, 11	Самарская область, Жигулёвск, Механический 1В	Самарская область, Жигулёвск, ул. Оборонная, 42
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объектов	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Общая площадь зданий, кв.м., в том числе	180,7	700,0	245,6
Этаж	1	1,2,цоколь	1
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная
Наличие отдельного входа	в наличии	отсутствует	в наличии
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет
Цена предложения с учетом НДС, руб.	1 900 000	5 000 000	2 661 600
Источник информации	https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_180.7_m_968735935	https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_s_deystvuyuschim_arendnym_biznesom_700m_713066358	https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_245.6_m_1679020679

Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru), а также аналитические статьи.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд * (1 + K\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

(1+K%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Фактор торга (уторговывание).

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка на торг рассчитывается на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018г. «Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», таб.168, стр.279. Корректировка на торг равна -10,3%.

Значение корректировки на уторговывание.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9% 10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1% 10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1% 10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2% 13,9%

Условия финансирования и условия продажи

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Корректировка не производится.

Изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов- аналогов. Дата проведения оценки – август 2019г. Корректировка не производится.

Передаваемые имущественные права

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то корректировка не производится.

Корректировка на местоположение

На стоимость объекта оценки оказывает существенное влияние его местоположение.

Корректировка рассчитывается на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018г. «Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», таб.13

территориальных коэффициентов

Таблица 13

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,73	0,88
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,65	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,52	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,87
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,68
Прочие населенные пункты	0,48	0,39	0,57

Объект оценки, как и объекты аналоги №2,3, расположены в населенном пункте в ближайшей окрестности от областного центра. Корректировка для них не требуется. Для объекта аналога №1, расположенного в райцентре с развитой промышленностью, корректировка составит: $0,8/0,72=1,11$.

Корректировка на площадь объекта.

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Корректировка на площадь рассчитывается на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018г. «Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», таб.129, стр. 185.

Зависимость удельной цены от площади объекта

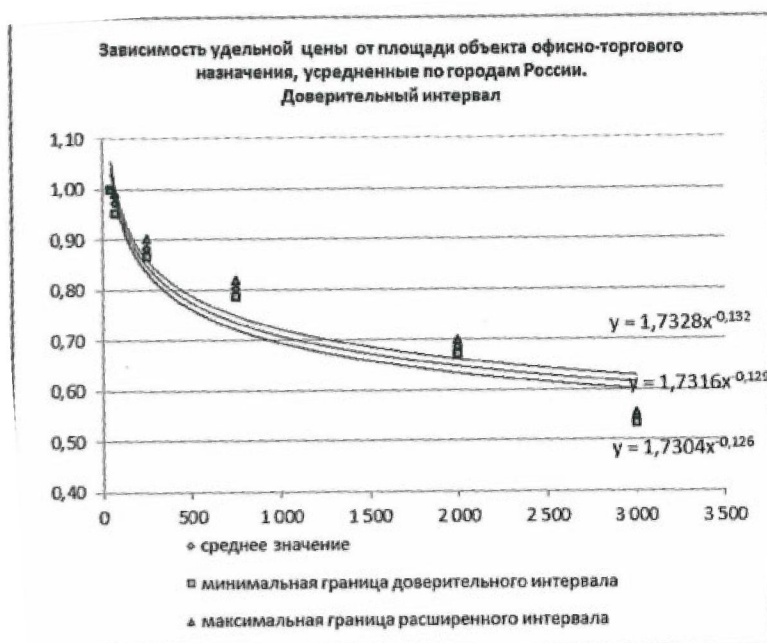


Рис. 48¹²

Корректировка на площадь определяется по формуле:

$$K_{пл} = \frac{Y_o}{Y_a} \times 100\% - 1, где$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %.

Y_a – функция, учитывающая зависимость между площадью аналога и его стоимостью.

Y_o – функция, учитывающая зависимость между площадью объекта оценки и его стоимостью.

Функция (Y) зависит от назначения объекта и его местоположения. Для торговой недвижимости, расположенной в Москве она имеет вид:

$$Y = 1,7316 \times X^{-0,129}$$

X – площадь, кв. м.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	34,30	180,70	700,00	245,60
Коэффициент на площадь	1,10	0,89	0,74	0,85
Корректировка на площадь, %		23,9%	47,6%	28,9%

Корректировка на коммуникации

Данная поправка отражает тот факт, что на стоимость объектов недвижимости влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др. Все объекты аналоги имеют в наличии все коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление), как и объект оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа у объектов коммерческой недвижимости повышает его привлекательность. Аналоги №1,2,3 имеют в наличии отдельные входы, как и объект оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка рассчитывается на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2018г. «Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», таб.112

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Объект оценки, как и объекты аналоги №1,2, расположены на первом этаже. Корректировка для них не требуется. Для объекта аналога №2, расположенного на 1,2 этаже и в цоколе, корректировка составит: $1/(50/700*1+280/700*0,8+370/700*0,85)-1=18,95\%$.

Корректировка на тип парковки

Очевидно, что наличие собственной парковки оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Аналоги и объект оценки имеют стихийную парковку. Корректировка не производится.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки представляет собой встроенные помещения, как и все объекты аналоги. Корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, как и все объекты аналоги. Корректировка на техническое состояние не требуется.

Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость

Поскольку другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость отсутствуют и у объекта оценки и у объектов аналогов, то данная корректировка не применялась.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчетах.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
-	Цена предложения объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	1 900 000	5 000 000	2 661 600
-	Общая площадь зданий, кв.м	180,70	700,00	245,60
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	10 514,67	7 142,86	10 837,13
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-10,3%	-10,3%	-10,3%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>9 431,65</i>	<i>6 407,14</i>	<i>9 720,91</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>9 431,65</i>	<i>6 407,14</i>	<i>9 720,91</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>9 431,65</i>	<i>6 407,14</i>	<i>9 720,91</i>
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>9 431,65</i>	<i>6 407,14</i>	<i>9 720,91</i>
5	Корректировка на местоположение и окружение	11,1%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>10 479,62</i>	<i>6 407,14</i>	<i>9 720,91</i>
6	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>10 479,62</i>	<i>6 407,14</i>	<i>9 720,91</i>
7	Корректировка на площадь	23,9%	47,6%	28,9%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 984,94</i>	<i>9 454,29</i>	<i>12 531,22</i>
8	Корректировка на этаж	0,00%	18,95%	0,00%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 984,94</i>	<i>11 245,55</i>	<i>12 531,22</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 984,94</i>	<i>11 245,55</i>	<i>12 531,22</i>
10	Корректировка на тип парковки	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 984,94</i>	<i>11 245,55</i>	<i>12 531,22</i>
11	Корректировка на наличие отдельного входа	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 984,94</i>	<i>11 245,55</i>	<i>12 531,22</i>
12	Корректировка на техническое состояние	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>12 984,94</i>	<i>11 245,55</i>	<i>12 531,22</i>
13	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв.м, руб.	12 984,94	11 245,55	12 531,22
-	Коэффициент вариации, %			7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	3	3	2
-	Удельный вес аналога, %	28,571%	28,571%	42,857%
-	Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.			12 293,52
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м.			34,30
-	Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.			421 667,77
-	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.			351 389,81

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования:

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), в качестве итоговой величины стоимости признается результат, полученный в рамках сравнительного подхода.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта оценки Нежилое помещение, общей площадью 34,30 кв.м., кадастровый номер 63:02:0302013:2209, расположенное по адресу: Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д. 4, 1-й этаж, комнаты №№ 38, 46 по состоянию на 12.08.2019 г., с учетом допустимого округления, составляет:

рыночная стоимость без учета НДС (20,0%)

(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
351 389,81

Триста пятьдесят одна тысяча триста восемьдесят девять рублей 81 копейка

рыночная стоимость с учетом НДС (20,0%)

(Величина затрат на строительство за вычетом физического износа),
421 667,77

Четыреста двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят семь рублей 77 копеек

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший данный отчет, настоящим удостоверяют следующее:

- утверждение о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности — ни настоящей, ни будущей — относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- настоящая оценка произведена, а отчет составлен, в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «РОО», а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, аналогичного имущества;
- ни одно лицо, кроме оценщика, подписавших настоящий отчет, и специалистов, указанных в разд. 4, не оказывало профессионального содействия оценщику.

Оценщик

ООО «Оценочная компания «Прогресс» _____ / А.В. Вольхин

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение 1. Фотографии объекта оценки.

Приложение 2. Скриншоты объектов-аналогов.

Приложение 3. Копии документов на объект оценки.

Приложение 4. Копии страхового полиса, свидетельства о членстве в саморегулируемой организации, диплома о профессиональной подготовке.

Самарская область, г. Жигулевск, Г-1, д.4

Нежилое помещение площадью 34,3 кв.м (1 этаж: комнаты № 38, 46).
Право собственности Самарской области зарегистрировано.



микрорайон Г-1, 4
Жигулёвск, Самарская область, Россия





Помещение свободного назначения, 180.7 м²

1 900 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 25 июня в 08:42



Площадь: 180.7 м²

Адрес: Самарская область, Жигулёвск

Посмотреть карту

Первый этаж жилого дома. Отдельный вход. Помещение в хорошем состоянии под любой вид деятельности. Ранее размещался комбинат бытового обслуживания (швейный цех, парикмахерская и пр.), торговля автозапчастями, стройматериалами, продукты, салон сотовой связи. Возможна перепланировка под жилые помещения. пос.Зольное, Мира, 11

8 927 755-97-07

Написать сообщение

Лариса

Частное лицо

На Авито с мая 2018

Завершено 3 объявления



№ 968735935, 1340 (+7)

Реклама



Аренда в ТЦ Восточный в Казани

Торговая площадь 2012 кв. м., офисная 2680 кв. м. Парковка на 100 мест. Арендные каникулы
Расположение ТЦ
Аренда офисов
Преимущества
Арендные каникулы
пн-пт 10:00-18:00
vostochny-kzn.ru
Адрес и телефон Казань

Реклама



Аренда в ТЦ Восточный в Казани

Торговая площадь 2012 кв. м., офисная 2680 кв. м. Парковка на 100 мест. Арендные каникулы
Расположение ТЦ

https://www.avito.ru/zhigulevsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_s_deystvuyuschem_arendnym_biznesom_700m_713066358

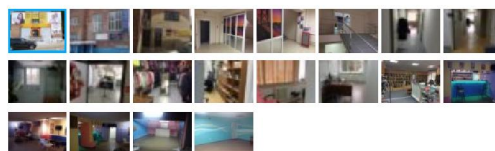
Продам здание с действующем арендным бизнесом 700м

5 000 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 26 июня в 06:46



Площадь: 700 м²

Адрес: Механический 1В

Посмотреть карту

Продам! Часть двух-этажного здания. Помещения торгово-офисного центра. В здании еще находятся: алкомаркет, вет. клиника, сауна. Действующий бизнес. На первом, втором и цокольных этажах. Высота потолков 2.5-3 м. Кирпичное, отдельно стоящее двухэтажное здание, 3 отдельных входа. 10 помещений на 2 этаже, 50м2 на 1 этаже, 2 туалета на 2 этаже, подсобные помещения. Помещения 30 м2 и 250 м2 на цокольном этаже с отдельными входами. Пожарная сигнализация, гор. и хол. вода (счетчики), центральное отопление (теплосчетчики). Помещения арендуют. Земля оформлена в собственность.

8 937 238-80-88

Написать сообщение

Владислав

Агентство

На Авито с января 2013

Завершено 4 объявления

Контактное лицо

Владислав



№ 713066358, 7246 (+9)

Реклама



Крафтовая мебель на заказ!

Изготовление мебели для создания неповторимого интерьера. Получи каталог!
87% восторженных отзывов
Комплектуем интерьер
Адекватные цены
woodenkraft.ru Казань

Реклама



Таунхаусы в Иннополисе.

Таунхаус с предчистовой отделкой. 9.5% годовых при первоначальном взносе от 20%.
О поселке
Преимущества
Выбрать жилье
Купить жилье
пн-пт 10:00-18:00
dondev.ru
Адрес и телефон
Простой деклараций на регистрацию...

Реклама



Продается арочный ангар

Свободного назначения 245.6 м²

2 661 600 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Размещено 27 июня в 16:52



Площадь: 245.6 м²

Адрес: ул Оборонная, 42

[Посмотреть карту](#)

Здание/помещение: Нежилое помещение, 245.6 кв.м., Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Оборонная, д.42м

Площадь: 245.6 кв.м.

Тип здания: свободного назначения

Год постройки: 2001

Этаж/этажность: 1/5

Планировка: кабинетная

Состояние: удовлетворительное

Инженерные коммуникации: есть

Парковка: есть

Участок: нет

Описание: Помещение готово для ремонта и эксплуатации. Здание обеспечено инженерными коммуникациями: холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, канализация, электроосвещение, отопление, вентиляция. Близлежащие объекты инфраструктуры: продовольственные и промтоварные магазины, многоквартирные жилые дома, административные здания, учебные здания, производственные здания. Удобная транспортная развязка.

Существующие обременения: не зафиксированы

Способ продажи: прямая продажа, покупка за счет собственных средств, покупка за счет кредитных средств (процентная ставка на особых условиях).

8 800 200-24-20

[Написать сообщение](#)

Банк ВТБ (ПАО)
Агентство



Контактное лицо
Банк ВТБ (ПАО)

№ 1678020679, 2170 (+8)

Банк ВТБ (ПАО)

Продажа непрофильных активов, находящихся на балансе Банка.



1383 объявлений агентства

Реклама

Билеты на «Рубин» - «Ахмат» здесь!
29 июля в 20:00 на стадионе «Центральный»
пн-пт 10:00-19:00
tickets.rubin-kazan.ru
Адрес и телефон Казань

Реклама

Хочешь бизнес в сфере красоты?
Пакеты от 120 000р.
маржа 75%, 120+ партнеров по всей России.
Успей занять свой город!
пн-сб 8:00-22:00
smileroom.biz
Адрес и телефон

Реклама

Арендный бизнес окупится быстро!
Доходность до 18.5% в год.
Арендаторы - Питерочка, Мамонт, Заводи и Звонки!
Спринт-ритейл
От собственника
Быстрая окупаемость
Индексация дохода
пн-сб 9:00-21:00
acvent.ru
Адрес и телефон

Помещение		Лист № _____ Раздел I		Всего листов раздела I: _____		Всего листов выписки: _____	
07.05.2019 № 99201926071128		07.05.2019 № 99201926071128		07.05.2019 № 99201926071128		07.05.2019 № 99201926071128	
Судебный номер		Судебный номер		Судебный номер		Судебный номер	
Статус здания об объекте недвижимости		Статус здания об объекте недвижимости		Статус здания об объекте недвижимости		Статус здания об объекте недвижимости	
Общие сведения:		Общие сведения:		Общие сведения:		Общие сведения:	
Получатель выписки:		Получатель выписки:		Получатель выписки:		Получатель выписки:	
Государственный регистратор		Государственный регистратор		Государственный регистратор		Государственный регистратор	
Подпись: _____		Подпись: _____		Подпись: _____		Подпись: _____	
М.П.		М.П.		М.П.		М.П.	
ФГИС ЕПРН		ФГИС ЕПРН		ФГИС ЕПРН		ФГИС ЕПРН	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	

Помещение		Лист № _____ Раздел I		Всего листов раздела I: _____		Всего листов выписки: _____	
07.05.2019 № 99201926071128		07.05.2019 № 99201926071128		07.05.2019 № 99201926071128		07.05.2019 № 99201926071128	
Судебный номер		Судебный номер		Судебный номер		Судебный номер	
Статус здания об объекте недвижимости		Статус здания об объекте недвижимости		Статус здания об объекте недвижимости		Статус здания об объекте недвижимости	
Общие сведения:		Общие сведения:		Общие сведения:		Общие сведения:	
Получатель выписки:		Получатель выписки:		Получатель выписки:		Получатель выписки:	
Государственный регистратор		Государственный регистратор		Государственный регистратор		Государственный регистратор	
Подпись: _____		Подпись: _____		Подпись: _____		Подпись: _____	
М.П.		М.П.		М.П.		М.П.	
ФГИС ЕПРН		ФГИС ЕПРН		ФГИС ЕПРН		ФГИС ЕПРН	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	

КОПИЯ ВЕРНА

**Жигулевский филиал ГУП
“Центр технической инвентаризации”**

refrigerari supra munitur

Государственное
инвентарное предприятие
Самарской области
«Центр технической
инвентаризации»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Федерации социального управления АТ
назначение нежилого строения

Район

Город (пос.) Пензенская

Улица (пер.) 7-я № 4

Квартал _____
Инвентарный № 13



Дрочинъ
Варшавскихъ окр.

1. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(Реестровый №)

[illegible]

П. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - КВ. М

[illegible]

ИЗДАНИЕ С СЕРИИ ИЗОДА

АННЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ И ОГРАЖДЕНИЯ																
Год постройки 1965 Число этажей 7																
Вид внутренней отделки																
Капитальности	Описание конструктивных элементов (материал, конструктивная отделка и прочее)	3	4	Мелкие веса по таблице			Поправки к удельным весам в процентах			Удельный вес конструкций, возм. в проц.			% на к строен (гр. т. х. гр. в)	Тек. нем.		
				5	6	7	8	9	10	11						
2																
1	Фундаменты				3	1	3	25	98							
2	Наружные и внутренние капитальные стены				28	1	28	25	90							
3	б) перегородки															
4	перегородки				14	4	14	25	35							
5	Крыша															
6	Полы				12	1	12	30	36							
7	Оконные и дверные проемы				12	1	12	30	36							
8	Внутренние капитальные стены															
9	Внутренние перегородки															
10	Внутренние перегородки				10	1	10	20	20							

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

[illegible]
$$q_0 = \frac{\text{масса (г) образца}}{\text{удельный вес (г/см}^3\text{)}} = \frac{28,8}{95,3} \approx 28\%$$

[illegible][illegible]

22	08	2005
23	08	2005

Исполнитель: Березина
Проверил: Березина
Директор филиала Березина

	№ _____	Г. _____	Ф. _____	И. _____
Дата обследования				
Обследовал				
Проверил				
Директор филиала				

расположенного в городе (другом поселении) Тюшаровск
по ул. (пер.) Г. Д. Украинцев сод. за домом

[illegible]



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-080931/18

«21» ноября 2018

г. Санкт-Петербург

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. ООО "Оценочная компания "Прогресс"
623280 Свердловская область, г. Реов, ул. Советских Космонавтов д. 2, кв. 89
ИНН 6684029863
2. СТРАХОВЩИК:
2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингострах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр. 2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):
3.1. С «27» ноября 2018 года по «26» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА,
ФРАНШИЗА):
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

- 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300 (Шесть тысяч триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» декабря 2018 года.
- 5.2. При нарушении страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу и в алет кля-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (ишущения: претензии), ставшие собственным непреднамеренным ошибок и упущений, допущенных Страхователем (ошибки/ома, заключенными со Страхователем трудовой договор) после «27» ноября 2017 года.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее - Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется исполнять.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданско-правовой ответственности по обязательствам, возникающим вследствие предоставления услугам Выплатопробителем (Третьим лицам), включая привлечение вклада имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (ошибки/ома, заключенными со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в

Страхователь

Страховщик



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-080931/18 от «21» ноября 2018

«21» ноября 2018 года

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-080931/18 от «21» ноября 2018 (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Оценочная компания "Прогресс"
623280 Свердловская область, г. Реов, ул. Советских Космонавтов д. 2, кв. 89
ИНН 6684029863

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданско-правовой ответственности по обязательствам, возникающим вследствие привлечения услугам Выплатопробителем (Третьим лицам), включая привлечение вклада имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (ошибки/ома, заключенными со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (ошибки/ома, заключенными со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):
С «27» ноября 2018 года по «26» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:
Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
В соответствии с Договором №433-191-080931/18 от «21» ноября 2018

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингострах»

От Страховщика:
(Владельческий Г.П.)
Законный представитель по поручению Страховщика
Филиала СПАО "Ингострах" в г. Санкт-Петербург
На основании доверенности № 5091864-00009 от 20.11.2017



9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

результаты предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением страховой деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а также вреда, причиненных имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, действий Страхователя (ошибочных, наступивших со Страхователем трудовых договоров) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении страховой деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правила страхования в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьими лицами Страхователю письменной претензии, требующая о возмещении убытков или исковой заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (бизнесмена, заключившего со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заинтересованные лица, участвующие в проведении оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (бизнесменом, заключившим со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией возмещения по наступлении 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условиях настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться направленными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Оценочная компания "Прогресс"**

От Страхователя:
(подпись Т. С. Гиревой) (директор).

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
(подпись) Т.С. Гирева,
Заместитель директора по корпоративным связям
Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Москве
На основании доверенности № 189/16-1957/06 от 20.09.17.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 3 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Вольхин Андрей Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 6504 № 812597, выдан 08.12.2003г.

Ревдинским ГОВД Свердловской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«18» сентября 2007г., регистрационный № 000923

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «20» сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021842 *

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИОДАТОРЕ

ПП № 983237

Настоящий диплом выдан Вольхину Андрею Владимировичу
в том, что он (а) с 01 марта 2006 по 28 сентября 2006 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в ФНП, Москва
по финансово-промышленной специальности (направлению)
на программе профессиональной подготовки
«Оценка стоимости предприятия»
(бизнеса).

Программа аттестационных комплексных решений от 28 сентября 2006 г.
удостоверен Вольхиным
Андреем Владимировичем
на звание профессиональной деятельности в сфере
стоимости предприятия (бизнеса)

г. Москва

Регистрационный номер 405

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003125-1 « 07 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вольхину Андрею Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 07 » февраля 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 2021 г.

ИНГОССТРАХ
Ингосстрах

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 453-191-08375818

«30» января 2018 г.

г. Санкт-Петербург

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Вольхин Андрей Владимирович Паспортный номер: 8317, 81290, Отдел УФМС России по Краснодарскому краю в Белореченском р-не, 27.09.2017
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С 07-го января 2019 года по 03-го декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента подписания (подписания претензий) и возмещения размера ущерба, причиненного в Перiode страхования, зафиксированного Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 900,00 (Девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 15.01.19г. При нарушении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, не дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается по умолчанию в силу и не влечет каких-либо страховых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Приказ Центробанка Банка Российской Федерации от 09.08.2018 от 23.09.2018 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования применяются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обещает выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба личности, законному делу на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также является, но не ограничиваясь, законному делу Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страхователем расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которых Страхователь доверяет в результате предоставления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный истинным и законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с подлинными оценками Страхователя факт причинения ущерба действительности (бесхозяйности) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных государственной организацией, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возмещение на Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая выплата по настоящему Договору производится на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Герметичного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Вольхин Андрей Владимирович От Страхователя: (Вольхин А.В.)	СТРАХОВЩИК: Ингосстрах г. Санкт-Петербург ул. Пятницкая, 12 Законного представителя: [подпись] Филиал «ИНГОССТРАХ» в Санкт-Петербурге на основании доверенности № 5891854-151177 от 20.11.2017г.