



ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ

ДЕПАРТАМЕНТ ЭКСПЕРТИЗ
И СЕРТИФИКАЦИИ

ОТЧЕТ

№38/2020

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ КОТЕЛЬНОЙ С ОБОРУДОВАНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ЛЯМБИРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЛЯМБИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 11.12.2020

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 14.12.2020

ЗАКАЗЧИК

Администрация Лямбирского
сельского поселения
Лямбирского муниципального
района Республики Мордовия

ОЦЕНЩИК

Союз «Торгово-промышленная
палата Республики Мордовия»



Утверждаю
Заместитель директора

С.А. Седов



СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	8
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1. <i>Общая характеристика местоположения объекта оценки</i>	10
7.2.1. <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	11
7.2.2. <i>Результаты анализа достоверности предоставленной правовой и технической информации</i>	11
7.2.3. <i>Результаты анализа достаточности предоставленной правовой и технической информации</i>	11
7.2.4. <i>Сведения о технических характеристиках объекта оценки</i>	11
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
8.1. <i>Анализ текущей макроэкономической ситуации РФ</i>	16
8.2. <i>Анализ социально-экономической ситуации в Республике Мордовия</i>	18
8.3. <i>Анализ рынка объекта оценки</i>	20
9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	24
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
11.1. <i>Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом</i>	26
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	30
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ, НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	32

ПРИЛОЖЕНИЯ

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание котельной с оборудованием, площадью 300 кв. м, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская. Кадастровый номер 13:15:0111005:9896
Правообладатель	Лямбирское сельское поселение Лямбирского муниципального района Республики Мордовия
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 20-055-ОИ от 10.12.2020 г.
Дата проведения оценки	11.12.2020 г.
Дата составления отчета	14.12.2020 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная величина может применяться только для принятия управленческих решений

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Здание котельной с оборудованием, площадью 300 кв. м, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская. Кадастровый номер 13:15:0111005:9896	437 818	Не применялся	Не применялся	437 818

Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки **11.12.2020 г.** итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
Здание котельной с оборудованием, площадью 300 кв. м, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская. Кадастровый номер 13:15:0111005:9896	437 818	364 848

Оценщик**Н.С. Любезнова****Заместитель директора****С.А. Седов**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Здание котельной с оборудованием, площадью 300 кв. м, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбировь, ул. Октябрьская. Кадастровый номер 13:15:0111005:9896
Имущественные права	Вид права: собственность.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме указанного.
Дата оценки:	11.12.2020 г.
Срок проведения оценки:	10.12.2020 г.-14.12.2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставляет необходимую информацию согласно перечню документов и оговоренных (и согласованных) действий в срок до 10.12.2020 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел 4.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**Сведения о Заказчике**

Заказчик оценки	Администрация Лямбирского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1021301067171 от 04.12.2002 г.
Адрес регистрации	431521 Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбировь, ул. Ленина, д. 2

Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество	Любезнова Наталья Сергеевна
Местонахождение оценщика (почтовый адрес)	По местонахождению работодателя
Контактная информация	+7 (929) 748 00 35 e-mail: lyubeznova@tpprm.ru
Информация о членстве в	Является членом Ассоциации «Саморегулируемая

саморегулируемой организации оценщиков	организация оценщиков «Экспертный совет» № в реестре 2816 от 13.10.2020г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 772400403987 от 07.02.2014 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018096-1 от 21.08.2020 г. по направлению: «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО СО «ВЕРНА» место нахождения: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д. 40 Страховой полис №210001/20/00002/1302001 на страховую сумму 3 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2014 г.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общественная некоммерческая организация, союз
Полное наименование	Союз «Торгово-промышленная палата Республики Мордовия»
Местонахождение	430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Московская, д.14.
Полис страхования ответственности ТПП РМ	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ООО "ВЕРНА", место нахождения: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнецкая, д.40. Страховой полис №210001/20/00001/1301002 на страховую сумму 10 000 000 руб. Срок действия страхового полиса: с 14 августа 2020 г. по 13 августа 2021 г.
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН № 1021300000149, дата присвоения 13.08.2002г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика	Требование о независимости выполнено

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями и ограничениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому где это возможно, указывается источник информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
- Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках

компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т. д.) по объекту оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие существенных изменений в составе исходных данных, способных повлиять на результат оценки. Оценщик делает допущение, что с момента осмотра до даты составления отчета не произошло никаких событий, которые могли бы в значительной степени повлиять на конечный результат расчета.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официального вызова суда;
- Отчет может быть использован Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчета не отражает точку зрения Оценщика;
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
- Оценка производится без учета ограничений (обременений) прав на объект оценки со стороны третьих лиц.
- Характеристики объекта оценки, указанные в предоставляемых на оценку документах, идентичны характеристикам на дату оценки.
- Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
- Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.
- Оценщик приводит обзорные материалы (фотографии) по объекту оценки, которые включены в отчет, с целью помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе.
- Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
- При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика

или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

- Отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в отчете об оценке Объекта оценки;
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться. 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, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- Согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности итоговая величина стоимости Объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев;
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы;
- Суждение о границах интервала стоимости в Отчете не указывается.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

В соответствии с упомянутыми стандартами в отчете использованы следующие термины и определения:

Объект оценки	Объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ФСО № 1)
Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст.3 №135-ФЗ)
Субъекты оценочной деятельности	Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (ст.4 № 135-ФЗ)
Цена объекта оценки	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО № 1)
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 N 2)" (ФСО № 1)
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО № 2)
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО № 1)
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1)
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1)
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1)
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1)
Допущение	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1)
Результат оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки (ФСО № 2)
Итоговая стоимость объекта оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1)
Отчет об оценке	Документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО № 3)

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с Российским федеральным стандартом оценки, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», **рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В настоящем отчете об оценке, исходя из предполагаемого использования, производится расчёт **рыночной стоимости** объекта оценки.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Общая характеристика местоположения объекта оценки

Объектом оценки является здание газовой котельной, расположенной по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбировь, ул. Октябрьская.

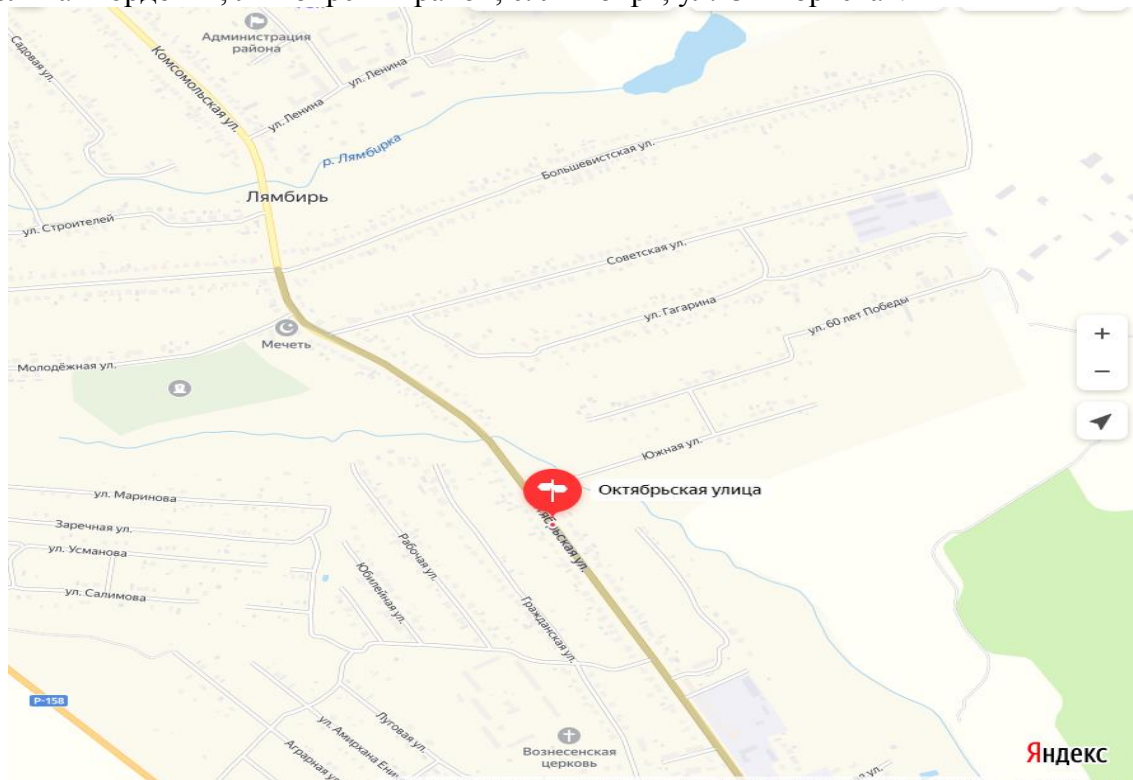


Рисунок 1. Местоположение объекта оценки

Источник: информационно-поисковая система Яндекс

Лямбировь — село в Республике Мордовия. Административный центр Лямбирского района и Лямбирского сельского поселения.

Расположен на реке Лямбирка, в 12 км от железнодорожной станции Саранск, 1 км от автодороги Саранск — Нижний Новгород.

Таблица 1. Местоположение/окружение объекта исследования

Адрес объекта исследования	Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбировь, ул. Октябрьская
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная (субъективное мнение оценщика, специальные исследования не проводились)

Интенсивность движения транспорта Подъезд	Средняя Асфальтовая дорога (состояние покрытия неудовлетворительное).
Территория	Не огороженная Не охраняемая
Эстетичность окружающей застройки	Средняя
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Складские постройки
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В ходе проведенного анализа не было выявлено характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Прочие особенности местоположения	Отсутствуют
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность района в целом	Отсутствуют

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

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

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

2. Технический план здания.

7.2.2. Результаты анализа достоверности предоставленной правовой и технической информации

Предоставленные для работы над оценкой Заказчиком исходные данные считаются достоверными и полными для проведения оценочных процедур. Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми.

7.2.3. Результаты анализа достаточности предоставленной правовой и технической информации

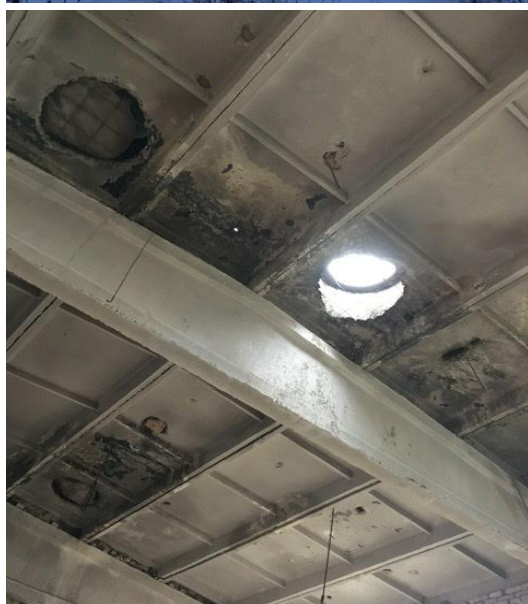
Перечень данных	Источники получения
Данные о правовом статусе	Предоставлены правоустанавливающие документы.
Данные о местоположении	Адрес определен по документам
Технические характеристики	Определены по документам технического учета и по результатам осмотра.
Рыночная информация	Анализ рынка и подбор аналогов с известными характеристиками и ценовыми параметрами, произведен посредством интернет-сайтов и/или печатных изданий специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком, полученной в ходе осмотра и анализа рынка, достаточно для проведения оценки.

7.2.4. Сведения о технических характеристиках объекта оценки

Описание объекта оценки, произведено на основании перечисленных документов, а так же визуального осмотра, который проводился **11.12.2020 г.** Во время осмотра Объект оценки был сфотографирован. Фотографии представлены далее по тексту отчета.

Здание котельной с оборудованием





В ходе проведенного анализа не было выявлено иных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Прочие характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не установлены.

Таблица 2. Описание объекта капитального строительства

Параметр	Описание
Тип здания (назначение)	Котельная с оборудованием (нежилое, отдельно стоящее)
Фактическое использование	В настоящее время не эксплуатируется
Кадастровый номер	13:15:0111005:9896
Имущественные права	Вид права: собственность. Субъект права: Лямбирское сельское поселение Лямбирского муниципального района Республики Мордовия
Вид оцениваемого права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Год постройки	1974
Общая площадь	300 кв.м
Этажность	1, в том числе подземных 0
Балансовая (остаточная) стоимость	116 548,00 руб.
Конструктивные элементы: Фундамент Стены, перегородки Перекрытия Кровля Полы Проемы	Железобетонный Кирпичные Железобетонные плиты Рулонная Цементные Окна одинарные деревянные, двери отсутствуют
Коммуникации: Отопление Водоснабжение Газоснабжение Электричество	Отключено Отключено Отключено Отключено
Общее состояние	Неудовлетворительное, наблюдается разрушение кладочного слоя, трещины, повсеместные трещины в плитах-перекрытиях с оголением арматуры, кровля пришла в негодность, видны следы протечек, полы разрушены, оконные проемы разбиты, вываливаются, двери отсутствуют, внутренняя отделка пришла в негодность
Уровень отделки	Типовой ремонт
Физический износ	63 % (расчетное)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В ходе проведенного анализа не было выявлено характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Прочие характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

Информация с официального сайта Росреестра:

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	13:15:0111005:9896
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.12.2017
Площадь ОКС'а:	300
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3113940
Дата внесения стоимости:	22.12.2017
Дата определения стоимости:	22.12.2017
Адрес (местоположение):	Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Котельная с оборудованием)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1974
Дата обновления информации:	19.01.2018
Форма собственности:	Муниципальная
Права и ограничения	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

ОКС

13:15:0111005:9896

13:15:0111005:9896

Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская

План ЗУ →

План КК →

Информация

Услуги

Кадастровый номер:

13:15:0111005:9896

Кадастровый квартал:

13:15:0111005

Статус:

Учтенный

Наименование:

Котельная с оборудованием

Адрес:

Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

3 113 940 руб.

Дата определения КС:

22.12.2017

Дата внесения сведений о КС:

22.12.2017

Дата утверждения КС:

-

Дата применения КС:

-

Общая площадь:

300 кв. м

Разрешённое использование:

-

Назначение:

Нежилое здание

Основные характеристики:

Количество этажей (в том числе подземных): 1

Количество подземных этажей:

-

Материал стен:

Кирпичные

Площадь застройки:

-

Завершение строительства:

1974

13

10146

9017

3726

376

8240

8240

8217

8216/1

10368

8301

8301

9175

9176

10229

9174

10230

10230

10229

9174

10230

10230

30 м

Пуб. © Росреестр 2018-2020 | Кадастровая палата Росреестра 2011

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

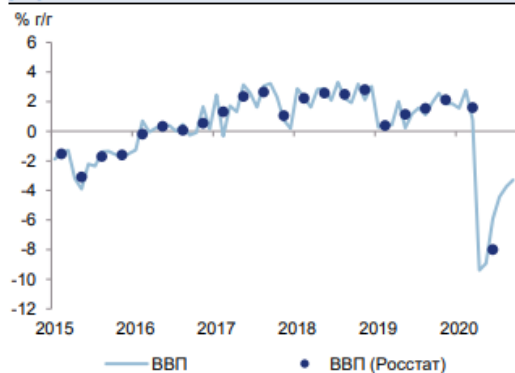
8.1. Анализ текущей макроэкономической ситуации РФ

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

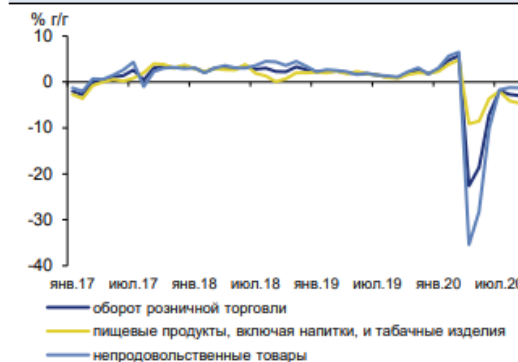
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

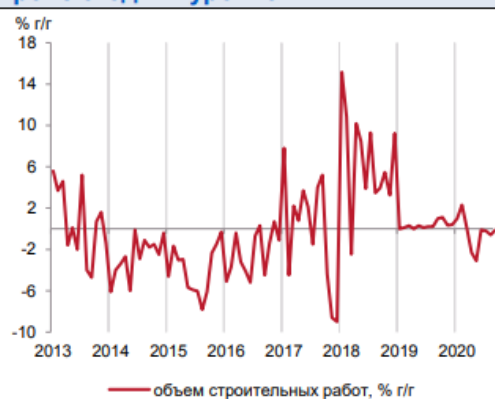
На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы. Оборот розничной торговли третий месяц подряд

демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле.

Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

Рис. 3. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. На рынке труда наметилась стабилизация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до

-4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь-сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.¹

Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

*оценка Минэкономразвития России

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

8.2. Анализ социально-экономической ситуации в Республике Мордовия

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-сентябре 2020 года характеризовалась положительной динамикой промышленного и сельскохозяйственного производства, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 102,8 процента. Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму около 176,5 млрд. рублей – 105,2% к январю-сентябрю 2019 года в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – 172,3%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 175,9%, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – 167%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 122%, в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 118,4%, в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 115,8%, в производстве пищевых продуктов – 115,4%, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 103,6 процента.

¹ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

Крупными и средними промышленными предприятиями отгружено продукции на сумму 140,8 млрд. рублей с ростом 104,3% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 130,8 млрд. рублей – 105,2 процента. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за I полугодие 2020 года составил 16,4 млрд. рублей.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-сентябре 2020 года составил 54,8 млрд. рублей – 109,3% к январю-сентябрю 2019 года. В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 265,1 тыс. тонн – 109,0% к соответствующему периоду прошлого года, молока – 363,2 тыс. тонн – 103,7%, яиц – 1141,1 млн. штук – 99,5 процента.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 16,9 млрд. рублей (94,2% к январю-сентябрю 2019 года). Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 233,8 тыс. кв. м общей площади жилых домов (91,4% к соответствующему периоду прошлого года).

Оборот розничной торговли составил 71,3 млрд. рублей – 95,4% к январю-сентябрю 2019 года, оборот розничной торговли на душу населения в январе-сентябре 2020 года составил 90235,8 рубля.

Оказано платных услуг населению на сумму 17,7 млрд. рублей или 86,5% к январю-сентябрю 2019 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 74,3% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце сентября 2020 года составила 3467,22 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 3,0 процента.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-августе 2020 года составила 30283,0 рубля с темпом роста к соответствующему периоду прошлого года – 106,9% (по крупным и средним предприятиям – 32054,7 рубля – 108,3%).

Среднемесячная номинальная заработная плата по видам экономической деятельности (по полному кругу предприятий) составила:

- «обрабатывающие производства» – 30884,4 рубля (105,8% к январю-августу 2019 г.);
- «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 29271,4 рубля (109,2%);
- «строительство» – 28264,5 рубля (103,1%);
- «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 37791,4 рубля (108,4%);
- «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 20373,0 рубля (105,2%).
- Заработная плата работников социальной сферы за январь-август 2020 года сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 34020,7 рубля (124,6%), «образование» – 23995,1 рубля (103,5%).

Реальная заработная плата составила 104,7 процента. Денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2020 года составили 19621 рублей с темпом роста к предыдущему году 104,2 процента.

Реальные денежные доходы населения за январь-июнь 2020 года составили 101,6 процента.

Сводный индекс потребительских цен за январь-сентябрь 2020 года составил 102,2 %, в т.ч. на товары – 102,5, на услуги – 101,6 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных увеличилась и составила (по состоянию на 23 октября 2020 года) – 14,2 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составляет – 3,2 процента.²

8.3. Анализ рынка объекта оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

Активность рынка нежилой недвижимости по сегментам выражена следующим образом: наибольший удельный вес по объему рынка составляют торговые помещения, второе место по активности занимают офисные помещения, и на третьем месте, соответственно находятся складские и производственные помещения.

Рассматриваемый в данном отчете объекты недвижимости относятся к сегменту коммерческой недвижимости.

В структуре предложения недвижимости коммерческого назначения в основном представлены:

- торгово-офисные объекты;
- производственно-складская недвижимость;
- автомойки и другие объекты придорожного сервиса.

Торгово-офисная недвижимость представлена различными объектами: современные торговые центры, встроенно-пристроенные помещения, объекты рыночного типа отдельно стоящие здания, торговые павильоны, палатки. Их можно разделить на несколько категорий:

- 1 группа: торговые и бизнес центры, наиболее близкие по своим характеристикам к столичным российским стандартам, введенные в эксплуатацию за последние несколько лет;
- 2 группа: торговые и бизнес центры, являющиеся объектами первой волны на рынке торговых центров, введенные в эксплуатацию в середине 90-х – начале 2000-х годов, а также объекты, введенные в эксплуатацию в последние годы;
- 3 группа: торговые и бизнес центры, построенные в советский и постсоветский периоды (начало 90-х годов), находящиеся в хорошем техническом состоянии,

² Информация подготовлена сводно-аналитическим отделом Минэкономики РМ по данным Мордовиястат <http://mineco.e-mordovia.ru>

пользующиеся и в настоящий момент активным спросом среди населения, а также помещения на первых этажах жилых домов, переведенные в нежилой фонд.

На стоимость промышленных объектов в большей степени влияет состояние помещений, состав объекта (наличие подсобных и вспомогательных помещений, ж/д ветки, дополнительного оборудования, кранов), близость к транспортным магистралям. Складская недвижимость, выставленная на продажу или сдаваемая в аренду, может предлагаться как с высоким качеством отделки, так и с простой отделкой и нуждающиеся в ремонте. Участники рынка далеко не всегда соотносят класс качества помещения и его цену.

Также можно выделить тенденцию на рынке промышленной недвижимости – это ее перепрофилирование и/или ведение непроизводственной деятельности на объекте. Многие производственные помещения были диверсифицированы преимущественно в складские помещения, либо если позволяют физические характеристики помещений, то в торговые площади.

Анализ ценнообразующих факторов характерных для данного типа недвижимости представлен ниже:

Наименование ценообразующего фактора	Значения ценообразующего фактора	Описание ценообразующего фактора
Техническое состояние объекта недвижимости	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное, ветхое	Особенностями объектов промышленного назначения является быстрое их ветшание при отсутствии их эксплуатации, в том случае, если не организована грамотная их консервация. Объекты разрушаются как в результате воздействия природных, так и антропогенных факторов. Кроме того, к техническому состоянию промышленных объектов могут предъявляться повышенные требования, что обусловлено наличием вредных для строительных объектов техногенных факторов (вибрация, химическое воздействие)
Наличие и состав коммуникаций	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация	Организация современных производств, как правило, требует наличие, как внутренних сетей коммуникаций, так и возможностей подключений к наружным сетям. При этом, учитывая тот факт, что эксплуатация производственных объектов без необходимых энергоресурсов зачастую невозможна, стоимость прокладки новых коммуникаций и получение соответствующих лимитов потребления может составлять значительные суммы.
Наличие и качество подъездных путей	Автомобильная дорога, ж/д дорога	Использование производственно-складской недвижимости предполагает значительный грузооборот, в связи с этим отсутствие необходимых подъездных путей может служить фактором, значительно понижающим стоимость объекта.
Конструктивные особенности здания	Типы конструктивных систем, наличие специальных возможностей	Как правило, при организации производств требуются помещения I, II, реже III группы капитальности. В связи с этим, имеющиеся на территории промышленных предприятий временные сооружения групп капитальности IV и выше часто не используются, а соответственно незначительно влияют на стоимость объекта.
Наличие незастроенного земельного участка	Соотношение площади застройки и площади земельного участка	Наличие свободного (незастроенного) земельного участка является важным фактором, обеспечивающим нормальное функционирование предприятия, возможность приспособления его под свои нужды. В то же время избыточная площадь означает дополнительную налоговую нагрузку
Количество и состояние административных помещений	Доля административных помещений в общей площади, качество отделки, возможность сдачи внаем,	Как правило, на территории производственно-складской недвижимости, помимо помещений собственно производственного назначения имеются помещения административно-бытового назначения. Степень влияния таких помещений на стоимость единого объекта зависит от их технического состояния, возможности их использования

	заполняемость	посторонними организациями. В зависимости от указанных факторов стоимость административных помещений может быть принята оценщиком как на уровне стоимости производственной недвижимости, так и на уровне офисной недвижимости.
Интенсивность использования объекта	Используется, не используется	Различные виды производств обладают различной степенью влияния на строительные конструкции. Некоторые факторы вредного воздействия в значительной мере сокращают срок жизни конструктивных элементов.
Близость к производственным ресурсам	К источникам сырья, материалов, трудовым ресурсам	Для организации производств важное значение имеет обеспечение доступа факторам производства (трудовые ресурсы, сырьевая база)
Наличие незавершенных строителством объектов	Наличие объектов, степень их завершенности	Нередко случается, что на территории объекта производственного назначения, находятся здания и сооружения в незавершенном строительстве состоянии. При этом, стоимость завершения их строительства может достигать значительных величин.

Наиболее дорогие промышленные объекты имеют следующие характеристики:

- промышленные базы, логистические комплексы, имеющие в своем составе: производственные и складские здания, офисные помещения, различного рода подъемные механизмы (кран-балки, тельферы), ж/д тупики, вспомогательные здания и сооружения (котельные, трансформаторные подстанции, скважины); имеются все виды инженерных коммуникаций, удобные подъездные пути. Здания в составе современных складских комплексов с необходимой инфраструктурой. Состояние помещений – хорошее и отличное. В цену объекта также входит крупный по площади земельный участок.

- помещения в современных логистических и складских комплексах новой постройки, с развитой локальной инфраструктурой.

Низкий ценовой диапазон имеют неотапливаемые производственно-складские площади, бывшие помещения овощехранилищ, животноводческие и растениеводческие комплексы, в состоянии требующего капитального ремонта, также объекты, преимущественно расположенные в составе крупных промышленных баз. Обычно в эту стоимость может входить также и земельный участок.

На рынке промышленной недвижимости республики представлены в основном крупные складские комплексы и производственные базы, представляющие собой обособленную, огороженную, охраняемую территорию (единый земельный участок), с разгрузочными площадками, оборудованные кран-балкой, часто с железнодорожной веткой. Отдельные производственно-складские строения представлены на рынке единично, часто это административные (офисные) здания с примыкающими к ним складскими или бытовыми помещениями. Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что объекты промышленного назначения, часто имеют рыночную стоимость только в составе имущественного комплекта, продавцы не выделяют стоимость отдельных зданий и земельного участка.

Основную долю рынка занимают имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных, зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по современным стандартам и технологиям, на рынке, как правило, отсутствуют, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.


По результатам анализа рынка Республики Мордовия на дату оценки выявлен один аналог (здание бывшей котельной) которое сопоставимо с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам.

onreal.ru/selo-skryabino/kypit-proizvodstvo/27254209


Мордовия, село Скрябино, добавлено 30 августа в 20:58

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1 / 11



ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 365 м²

ЦЕНА
750 000 ₽
Рассчитать ипотеку

Агентство продажи недвижимости
Альтернатива риэлторам на рынке недвижимости Москвы, узнайте как продать квартиру.
homeapp.ru [ПЕРЕЙТИ НА САЙТ](#)

Evgeny
[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Продам бывшее здание котельной, Республика Мордовия, Лямбирский район, село Скрябино, ул. Комсомольская, д. 9. Для размещения склада, производства и т.д. В здании имеется вода, газ, свет (три фазы). Кадастровый номер объекта 13:15:0215002:803. Возможен обмен на легковой авто или на спец. технику. Торг при осмотре.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществляемых, финансово приемлемых и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости расчет необходимо выполнять, исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- 1) Юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов использования оцениваемого имущества, которые могут быть разрешены законодательно
- 2) Физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования объекта оценки
- 3) Экономическая приемлемость- рассмотрение такого использования, которое физически возможно и юридически правомочно будет давать приемлемый доход владельцу
- 4) Максимальная эффективность – рассмотрение такого использования, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта недвижимости — это вероятное использование собственности, которое фактически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к получению наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получить максимальный доход от объекта недвижимости.

По мнению оценщика, по отношению к оцениваемому недвижимому имуществу, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования не нарушается и соответствует его назначению (котельная).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- затратный подход,
- доходный подход,
- сравнительный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Затратный подход

В соответствии с «ФСО №1», затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При расчете стоимости методами затратного подхода вся процедура оценки сводится к определению стоимости объекта оценки как нового и последующему вычитанию потерь стоимости от совокупного износа.

По мнению Оценщика, использование затратного подхода в рамках данной оценки возможно, так как имеется вся необходимая информация для расчета.

Доходный подход

В соответствии с «ФСО №1», доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- принцип наиболее эффективного использования;
- принцип ожидания;
- принцип спроса и предложения;
- принцип замещения.

В доходном подходе используются методы, основанные на капитализации и дисконтировании. Капитализация - это определение стоимости сегодняшней денежной единицы. Дисконтирование - это определение сегодняшней стоимости будущей денежной единицы. Различие методов - в способах анализа, построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость.

В основе доходного подхода лежит методология оценки бизнеса. Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. В данной оценке доходный подход применим к оценке Здания магазина, так как он основывается на определении текущей стоимости объекта оценки, как совокупности будущих доходов от его использования.

Использование доходного подхода к оценке, по мнению оценщика, некорректно, так как оценке подлежит ОКС без учета стоимости земельного участка под ними. В ходе расчета не представляется возможным выделить долю дохода генерируемого окс и земельного участка под ним. В виду этого Оценщик не использует доходный подход в рамках данной оценки.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход - основывается на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению и характеристикам объект.

На основании проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости Республики Мордовия, по состоянию на дату оценки оценщиком не выявленного достаточного для проведения расчета сравнительным подходом аналогов, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим параметрам. В связи с чем Оценщик не предполагает возможным применения сравнительного подхода в рамках данной оценки.

Согласование результатов

В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, необходимо проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки движимого имущества.

Вопрос согласования результатов является ключевым на заключительном этапе оценки. Существует два метода согласования результатов:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

К методу математического взвешивания относится метод анализа иерархий, заключающийся в построение иерархической структуры показателей (признаков).

Метод субъективного взвешивания базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

Расчет затрат на замещение объекта как нового осуществлялось методом сравнительной единицы. В качестве сравнительной единицы выбрана стоимость 1 куб. м объема здания.

Затраты на замещение оцениваемого имущества рассчитывается по формуле:

$$C_3 = X \times C_{1969} \times K_{\Pi} \times K_T \times I_{1984} \times K_{\text{зкв.-2020}} \times K_{\Pi\Pi} \times K_{\text{ндс}}, \quad \text{где}$$

C_3 - затраты на замещение;

X - количественная характеристика объекта (объем, площадь, протяженность) в единицах сравнения, установлена на основе данных технической документации;

C_{1969} - стоимость единицы сравнения в уровне цен 1969 г., определяется по данным сборников УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов;

K_{Π} - поправка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от подобранного аналога (при необходимости применяется Оценщиком к величине C_{1969});

$K_{ТК}$ - территориальный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Республики Мордовия; определен в соответствии с постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. по таблице 2 в размере 1,01;

I_{1984} - индекс изменения сметной стоимости СМР для пересчета сводных сметных расчетов в уровень цен 1984 г.; определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 г. по таблице 1, в размере 1,18;

$K_{\text{зкв.-2020}}$ - средний коэффициент удорожания стоимости нового строительства, реконструкции и капитального ремонта для строительных организаций Республики Мордовия. Отрасль – коммунальное хозяйство -146,82. (Письмо Минстроя РМ от 28.08.2020 N 2593 "Об определении стоимости строительства в III квартале 2020 года");

$K_{\Pi\Pi}$ - коэффициент прибыли предпринимателя, учитывающий норму прибыли застройщика, которую он ожидает получить в виде премии за использование капитала; Коэффициент прибыли инвестора включается в расчет рыночной стоимости объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства, в случае его продажи, заложит в стоимость собственную норму прибыли. Коэффициент составил – 9,7 % - Универсальные производственно-складские объекты. (Справочник оценщика недвижимости, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер, 2018 г., таб. 45, стр.95)

$K_{\text{ндс}}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, составляющий, в соответствии с действующим на дату оценки законодательством, 20% ($K_{\text{ндс}} = 1,2$).

Для расчета затрат на замещение объекта Оценщик находит для него в сборниках УПВС аналог, наиболее соответствующий по конструктивно-технологическому исполнению и объемно-планировочным решениям.

С учетом отсутствия /наличия в оцениваемом здании предусмотренных в подобранном аналоге элементов (систем), затраты на замещение должны быть уменьшена /увеличена на величину удельного веса отсутствующих/имеющихся элементов (систем). Удельный вес отсутствующих/имеющихся элементов благоустройства в стоимости всех предусмотренных в аналоге систем определяется в соответствии с технической частью к сборникам УПВС. По этим данным находится поправка для расчета стоимости оцениваемого здания.

Для того чтобы найти количественную характеристику объекта (объем) необходимо, площадь по внешнему обмеру умножить на высоту здания. Площадь по внешнему обмеру рассчитана исходя из данных Технического плана здания и составила 397 кв.м.

Во время проведения осмотра при помощи прибора дальномера лазерного GLM 40, дата поверки 08.04.2020 г. была измерена высота здания, она составила 6,8м., высота пристроя составила 3,1 м. Таким образом объем здания составил 2 547,84 куб. м.

Расчет затрат на замещение объекта приведен в таблице:

Таблица 4. Расчет затрат на замещение объекта

Параметр	Здание газовой котельной
Объем, куб. м	2547,84
Восстановительная стоимость 1 куб. м. здания в уровне цен 1969 г.	8,1
Сборник УПВС	сборник 28
	таблица 151 г
Поправка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от подобранного аналога	0,84
Территориальный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Республики Мордовия	1,01
Индекс изменения сметной стоимости СМР для пересчета сводных сметных расчетов в уровень цен 1984 г.	1,18
Средний коэффициент удорожания стоимости нового строительства, реконструкции и капитального ремонта для строительных организаций Республики Мордовия	146,82
Коэффициент прибыли предпринимателя	1,097
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость	1,2
Стоимость замещения объекта, руб. с НДС.	3 993 127

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Таблица 5. Корректировка на наличие или отсутствие отдельных конструктивных элементов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес конструктивного элемента	Поправка к удельному весу	Удельный вес с поправкой
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	Железобетонный	10	1	10
2	Стены и перегородки	Кирпичные, панельные	23	1	23
3	Перекрытие	Железобетонные	6	1	6
4	Крыша	Рулонная	5	1	5
5	Полы	Цементные	3	1	3
6	Проемы	Деревянные	8	0,5	4
7	Внутренняя отделка	Побелка, покраска	4	1	4
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	Отключены	9	0	0
9	Прочие работы	Отсутствуют	3	0	0

10	Дымовая труба	Металлическая	22	1	22
11	Фундамент под дымовую трубу	Железобетонный	7	1	7
	Итого		100		84

Определение накопленного износа

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, и характера ухудшающихся характеристик здания делится на три вида:

- 1) физический (устранимый и неустранимый);
- 2) функциональный (устранимый и неустранимый);
- 3) внешний или экономический.

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$ИУ = 1 - (1 - И \text{ физ}) * (1 - И \text{ фнк}) * (1 - И \text{ внеш}).$$

Физический износ является производным от естественного старения и разрушения материалов и конструктивных элементов объекта, так или иначе подверженного воздействию природных факторов (физических и химических процессов во времени).

Физический износ исследуемого объекта определялся по методике №404 «Определение физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.

Таблица 5. Таблица для определения физического износа объекта оценки

№п/п	Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивного элемента	Поправка к удельному весу	Удельный вес с поправкой	Износ, % конструктивного элемента согласно сроку его службы	% износа к строению (гр. 6*гр.7)/100, по данным осмотра на дату оценки
1	2	3	4	5	6	7
1	Фундамент	10	1	10	75	6
2	Стены и перегородки	23	1	23	75	13,8
3	Перекрытие	6	1	6	75	3,3
4	Крыша	5	1	5	80	4
5	Полы	3	1	3	80	2,4
6	Проемы оконные и дверные	8	0,5	4	80	3,2
7	Внутренняя отделка	4	1	4	80	3,2
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	9	0	0	0	0

9	Прочие работы	3	0	0	0
10	Дымовая труба	22	1	22	13,2
11	Фундамент под дымовую трубу	7	1	7	4,2
	Итого	100		84	53,3
	Физический износ, % = (гр.7*гр3)/гр.5	63			

Функциональным износом называют снижение стоимости вследствие реализации научно-технических достижений, качественно изменяющих относительную полезность конструктивных и технологических решений, воплощенных в объекте оценки.

Ввиду того, что оцениваемый объект не соответствует по своим эксплуатационным характеристикам современным объектам недвижимости. Уже давно используются котельные превосходящие оцениваемый объект по своим эксплуатационным и техническим характеристикам (при аналогичной мощности занимают гораздо меньшую площадь). Значение функционального износа определено Оценщиком экспертно, согласно следующей экспертной таблице:

Таблица 6. Экспертная таблица для определения функционального износа объекта оценки

Описание состояния	Характеристика функционального состояния	Функциональный износ, %
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический прогресс	0-9
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей.	10-29
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	30-59
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим мировым образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	60-79
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках действующей технологии)	80-100

Внешний износ это снижение стоимости объекта, вызванное самыми разнообразными внешними факторами. В их числе - изменение законодательства и правительственной политики, занятости населения, экономической ситуации, местоположение объекта, состояние рынка недвижимости, создание новых промышленных зон и др. Значение внешнего износа принимается равным 0.

Таблица 7. Расчет стоимости затрат на воспроизводство объекта оценки с учетом износа и устареваний

Наименование	Затраты на замещение, руб.	Физ. износ	Функ. износ	Внеш. износ	Накопленный износ	Стоимость с учетом износа, руб. с НДС
Газовая котельная	3 993 127	63%	70%	0%	89,04%	437 818

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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 согласовании результатов оценки по трем подходам расчета принимается, что все подходы являются достоверными, отражают ситуацию на рынке в секторе объектов тепличного хозяйства и учитывают весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения.

Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи.

Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее.

Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Поскольку в рамках данной оценки сравнительный и доходный подходы не применялись, весовая доля затратного подхода составила 1.

Таблица 8. Согласования результатов оценки

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Здание котельной с оборудованием, площадью 300 кв. м, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская. Кадастровый номер 13:15:0111005:9896	437 818	Не применялся	Не применялся	437 818

Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

Проведенный анализ рынка и произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки **11.12.2020 г.** итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС
Здание котельной с оборудованием, площадью 300 кв. м, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская. Кадастровый номер 13:15:0111005:9896	437 818	364 848

Отчет выполнил Оценщик

_____ Любезнова Н.С.

В заключение следует отметить, что сделанный вывод о реальной рыночной стоимости оцениваемой собственности основан на предположениях (указанных выше при определении термина "рыночная стоимость"), при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости,

определенной в ходе проведения оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, относящиеся к особенностям конкретной сделки.



13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ, НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями от 12 марта 2014г.)
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297)
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298)
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017 г.
8. <https://upvs-online.ru/>
9. Справочник оценщика недвижимости, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Лейфер, 2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Выписка из ЕГРН

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Мордовия
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.11.2020, поступившего на рассмотрение 11.11.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание					Всего листов выписки: 3
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3		
11 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38047087					
Кадастровый номер:		13:15:0111005:9896			
Номер кадастрового квартала:		13:15:0111005			
Дата присвоения кадастрового номера:		22.12.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 13-13/001-13/015/002/2017-131			
Адрес (местоположение):		Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лямбиров, ул. Октябрьская			
Площадь, м2:		300			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		Котельная с оборудованием			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		1974			
Кадастровая стоимость, руб:		3113940			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		13:15:0111005:3375			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Голов Юрий Иванович (представитель заявителя), Заявитель: Администрация Лямбирского муниципального района РМ			

полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 3			
11 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38047087			
Кадастровый номер: 13:15:0111005:9896			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лямбирское сельское поселение Лямбирского муниципального района Республики Мордовия
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 13:15:0111005:9896-13/001/2017-1 22.12.2017 16:18:17
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

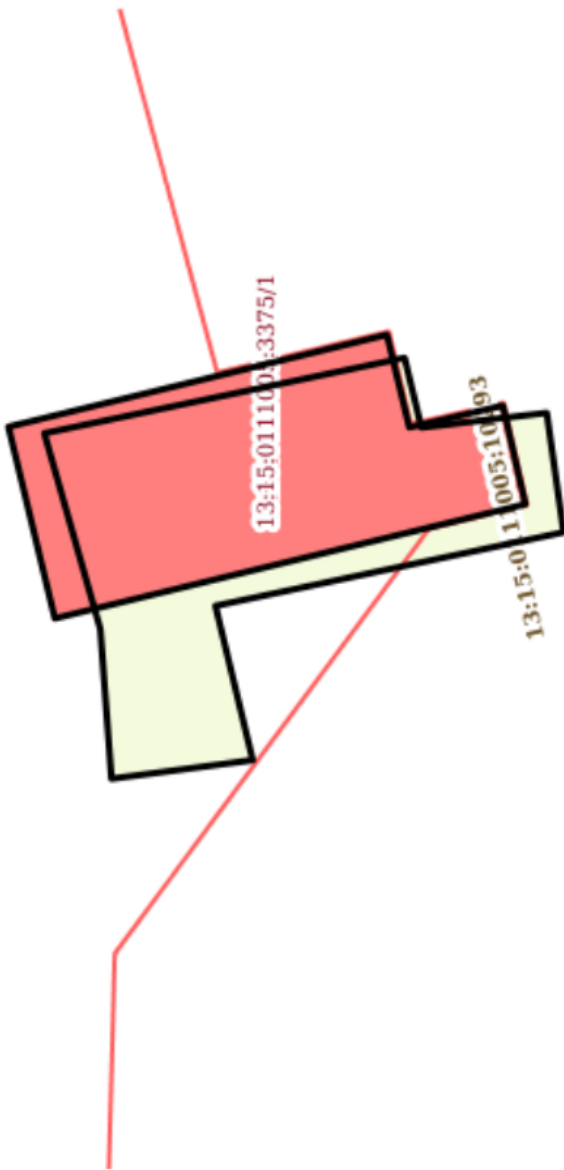
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 4 Лист 3

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
11 ноября 2020г. № КУВИ-002/2020-38047087		Всего листов выписки: 3	
Кадастровый номер:		13:15:0111005:9896	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Технический план здания

<p align="center">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</p> <p align="center">(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</p>
Общие сведения о кадастровых работах
созданием здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Мордовия, Лямбирский р-н, с. Лямбиров, ул. Октябрьская
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p><u>Администрация Лямбирского сельского поселения Лямбирского муниципального р-на РМ,</u> <u>ОГРН 1021301067171, ИНН 1315049065</u></p>
<p>3. Сведения о кадастровом инженерере:</p> <p>Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Зотов Эдуард Геннадьевич</u></p> <p>Страховой номер индивидуального лицевого счета <u>017-260-406 16</u></p> <p>№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность <u>28900</u></p> <p>Контактный телефон <u>+79179988662</u></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Лопатино, ул. Зеленая, д. 1а</u> <u>zemres@yandex.ru</u></p> <p>Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер <u>«Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона»</u></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО «Землересурсы», 430005 Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Большевикская, д. 81 а</u></p> <p>№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ <u>№ 19 от 17.11.2017</u></p> <p>Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) <u>05.12.2017 г.</u></p>

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа					
1	2	3					
1	Проектная документация	№ 6/н от 27.01.2016					
2	Выписка из Реестра муниципальной собственности	№ 6/н от 13.11.2017					
3	Письмо	№ 3934 от 30.11.2017					
4	Чертеж	№ 6/н от 27.11.2017					
5	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	№ 99/2017/38049196 от 24.11.2017					
6	Кадастровый план территории	№ 13/2017-121023 от 22.04.2017					
7	Справка	№ 408 от 01.12.2017					
2. Сведения о геодезической основе кадастра, использованной при подготовке технического плана							
Система координат <u>СК-13</u>							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на <u>21.11.2017</u>		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ОМЗ-0050, металлическая труба со сторожкой	4	401161,11	1288374,84	не обнаружен	сохранился	сохранился
2	ОМС-81, металлическая труба со сторожкой	4	401171,50	1288396,95	не обнаружен	сохранился	сохранился
3	ОМС-80, металлическая труба со сторожкой	4	401201,81	1288246,01	не обнаружен	сохранился	сохранился
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)			
1	2	3		4			
1	Спутниковый геодезический двухчастотный GPS/Глонасс-приемник Topcon HiPer+	№ 23323-07 по Госреестру, 24.05.2018 г.		№043717, №043617, выдано 24.05.17 г.,			
2	Дальномер лазерный Leica	№ АВ 2210992, 24.05.2018 г.		№043817, выдано 24.05.2017 г.			

Исходные данные		
	DISTO DXT	
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости		
№ п/п	Кадастровый номер	
1	2	
-	-	
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений	
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений	
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений	
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений	
-	5	Метод спутниковых геодезических измерений	
-	6	Метод спутниковых геодезических измерений	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	
1	2	3	
-	1	$M_t=\sqrt{(M_0^2+M_1^2)}=\sqrt{(0,063^2+0,077^2)}=0,1$	
-	2	$M_t=\sqrt{(M_0^2+M_1^2)}=\sqrt{(0,063^2+0,077^2)}=0,1$	
-	3	$M_t=\sqrt{(M_0^2+M_1^2)}=\sqrt{(0,063^2+0,077^2)}=0,1$	
-	4	$M_t=\sqrt{(M_0^2+M_1^2)}=\sqrt{(0,063^2+0,077^2)}=0,1$	
-	5	$M_t=\sqrt{(M_0^2+M_1^2)}=\sqrt{(0,063^2+0,077^2)}=0,1$	
-	6	$M_t=\sqrt{(M_0^2+M_1^2)}=\sqrt{(0,063^2+0,077^2)}=0,1$	
-	1	$M_t=\sqrt{(M_0^2+M_1^2)}=\sqrt{(0,063^2+0,077^2)}=0,1$	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м
1	2	3	4
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	401051,13	1288248,69	-	0.1	наземный	-	-
-	2	401054,13	1288261,05	-	0.1	наземный	-	-
-	3	401029,67	1288266,99	-	0.1	наземный	-	-
-	4	401028,22	1288261,01	-	0.1	наземный	-	-
-	5	401022,18	1288262,42	-	0.1	наземный	-	-
-	6	401020,72	1288256,06	-	0.1	наземный	-	-
-	1	401051,13	1288248,69	-	0.1	наземный	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					-			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					-			
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона № -								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _t), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) -								
2.1. Сведения о расстояниях								

Описание местоположения объекта недвижимости			
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места			
№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места			
№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м	
1	2	3	
-	-	-	
2.2. Сведения о координатах специальных меток			
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-
2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место			
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
-	-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	-
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	13:15:0111005:3375
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	13:15:0111005
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	-
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, Республика Мордовия, Лямбирский р-н, с. Лямбиль, ул. Октябрьская
	Дополнительное местоположение объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	Нежилое здание
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	Котельная с оборудованием
10	Количество этажей объекта недвижимости	1
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	Кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его	-

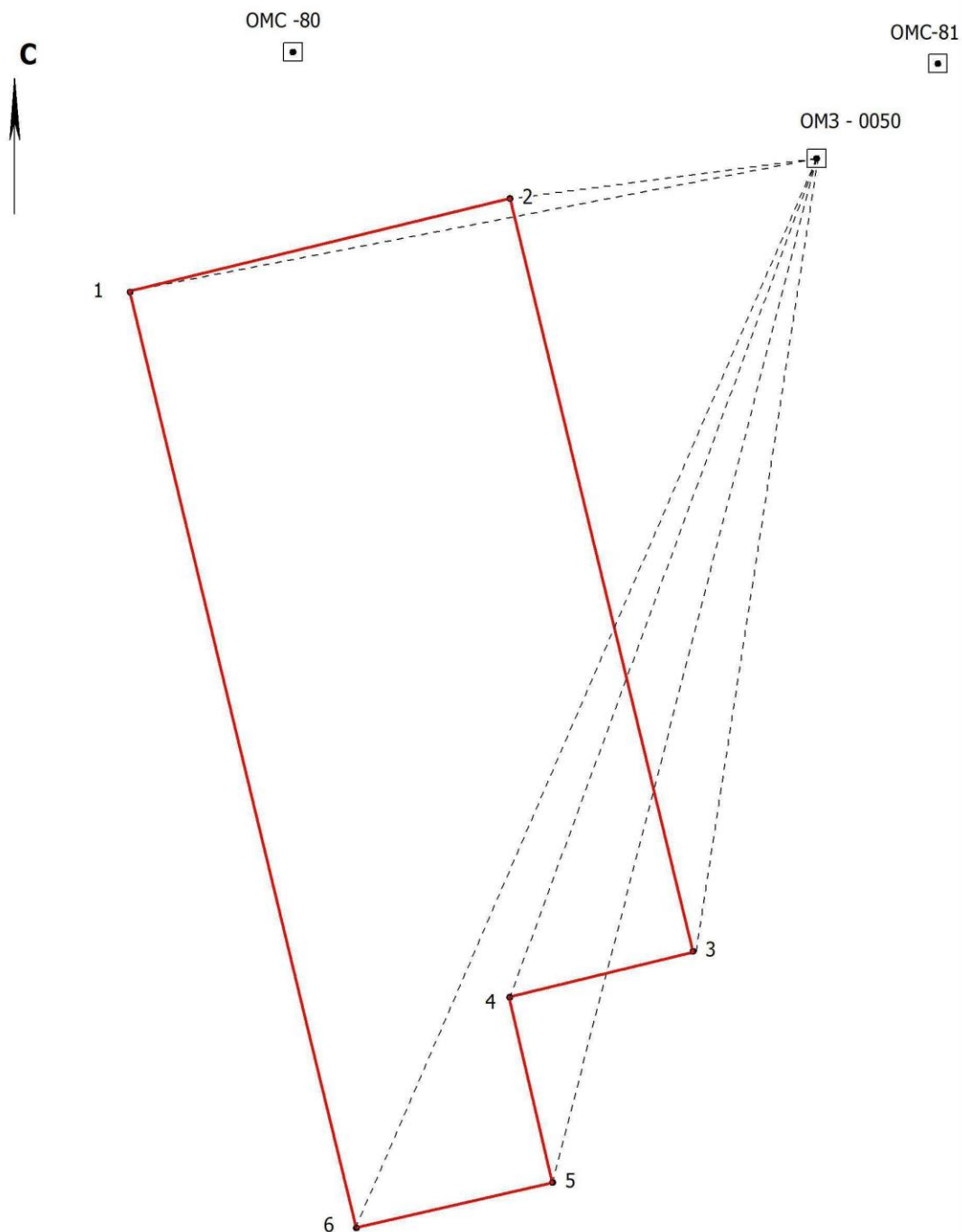
Характеристики объекта недвижимости		
	строительства	
	Год завершения строительства объекта недвижимости	1974
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	300,0
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

Заключение кадастрового инженера

Настоящий технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с предоставлением в орган кадастрового учета заявления о постановке на государственный кадастровый учет здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Мордовия, Лямбирский р-н, с. Лямбиров, ул. Октябрьская. Основанием для изготовления данного технического плана здания является Проектная документация "Котельная с оборудованием: РМ, Лямбирский р-н, с. Лямбиров, ул. Октябрьская", изготовленная ООО "Теплогазпроект", в 2016 г. Согласно Проектной документации общая площадь здания составляет 300,0 кв.м., что совпадает с площадью помещения, подсчитанной в ходе кадастровых работ. Чертеж контура здания выполнен на основании проведенных измерений по контуру. Данный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 13:15:0111005:3375. Кадастровый инженер Зотов Э. Г. является членом Саморегулируемой организации "Ассоциация кадастровых инженеров Приволжско-Уральского региона" (номер в государственном реестре СРО кадастровых инженеров: 16, дата внесения сведений об Ассоциации в реестре СРО кадастровых инженеров: 30.11.2016), номер в реестре Ассоциации - 904.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений



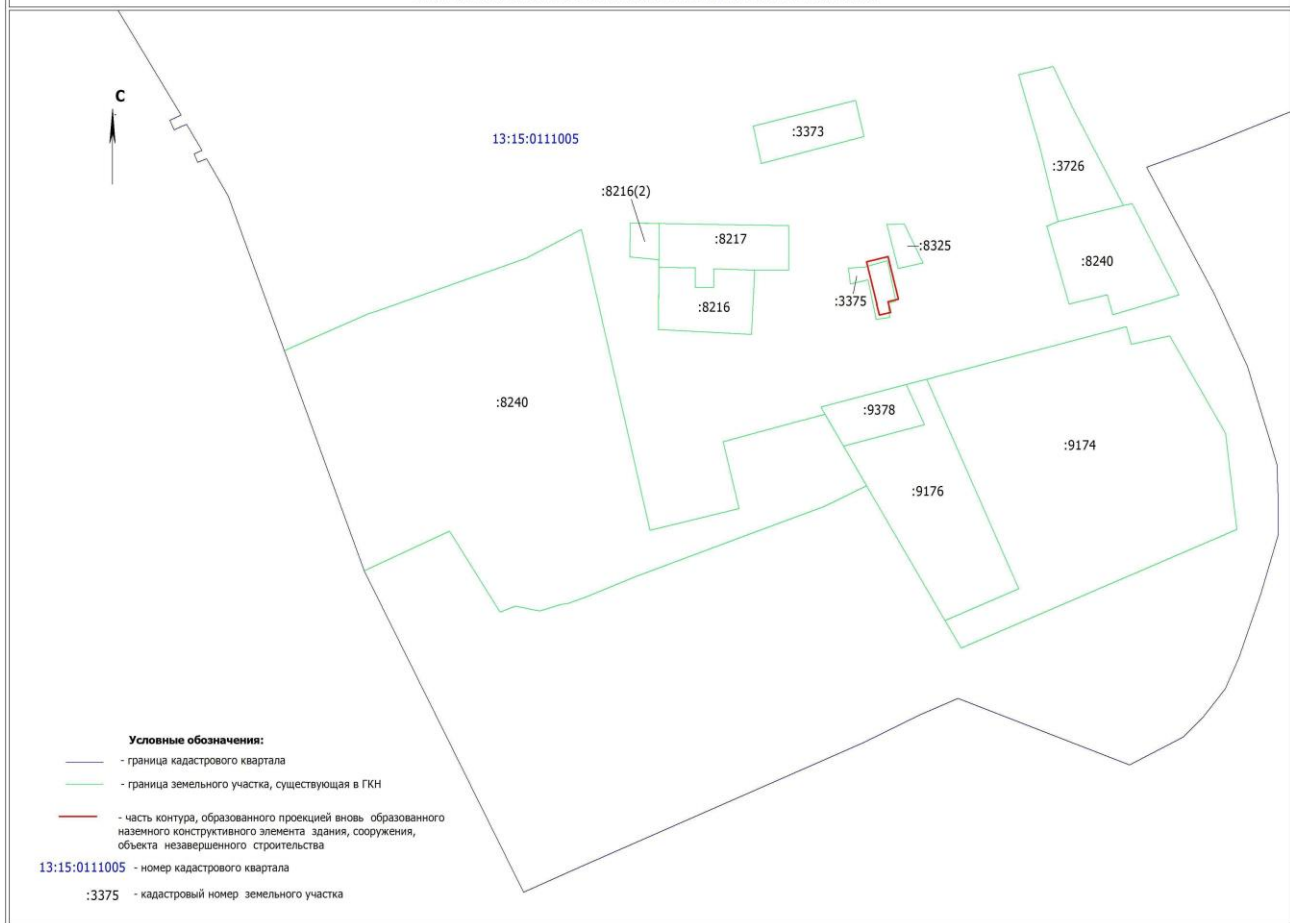
Условные обозначения:

- ОМЗ-0050 - базовая станция
- - часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- 1 - характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



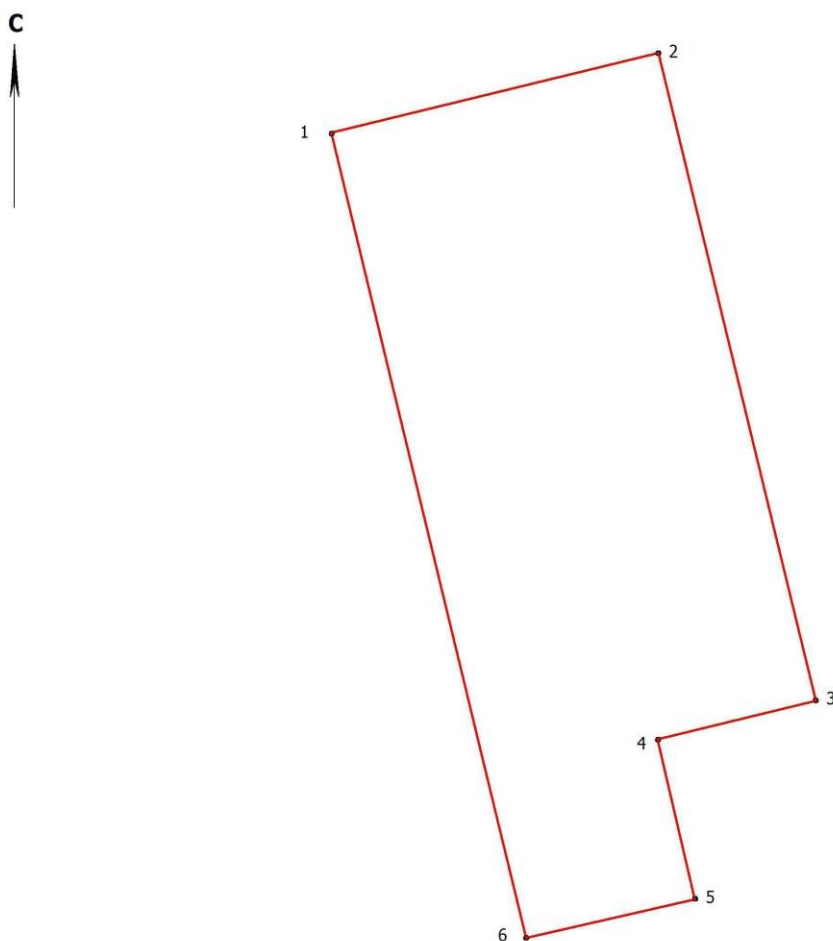
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке




ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура объекта недвижимости



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

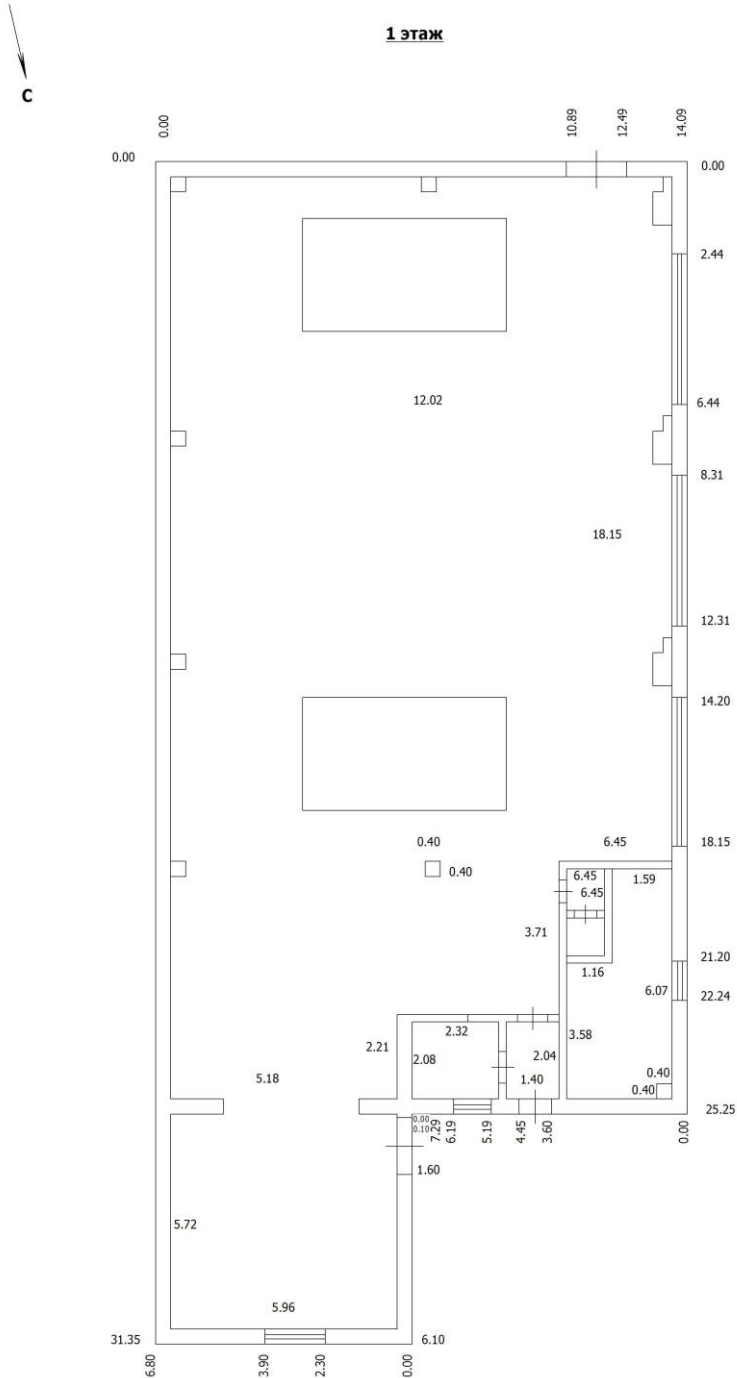
-  - часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- 1 - характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

План этажа

1 этаж



Условные обозначения:

5.96 - линейный размер (м)

- стена с окном

- стена с дверью

Масштаб 1:100

Документы оценщика

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.10.2020 г. № 2816

**Любезнова
Наталья Сергеевна**

Включен(а) в реестр членов от 13.10.2020 г.
Реестровый номер 2816

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.09.2020 г.

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



000823

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Орион», Москва, 2017 г. «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ 13 № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcon.ru



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

БЕЛОВА
Наталья Сергеевна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный университет "Синергия"
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
07 февраля 2014 года
диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
772400403987

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0009
Город
Москва
Дата выдачи
07 февраля 2014 года

Председатель комиссии
Секретарь

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Любезнов
Андрей Вениаминович
гражданин России

« 05 » **июля** 1980 г.
с. Новая Сосновка, Богородицкий район, Мордовская АССР

и
Белова
Наталья Сергеевна
гражданка России

« 31 » **августа** 1987 г.
пос. Ромоданово, Ромодановский район, Республика Мордовия

заключили брак
26.07.2014
двадцать шестого июля

о чем 2014 года июля 26 числа
составлена запись акта о заключении брака № 703

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Любезнов**
жене **Любезнова**

Место государственной регистрации **Дворец бракосочетания Управления
записи актов гражданского состояния Администрации городского
назначения города Мордовия**

« 26 » **июля** 2014 г.
После заключения брака гражданство

П.Ж.К. № 564056

Ненюкова Л.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018096-1

« 21 » августа 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Любезновой Наталье Сергеевне

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

от « 21 » августа 20 20 г. № 167

Директор



А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » августа 20 23 г.



ПОЛИС № 210001/20/00002/1302001
страхования ответственности оценщиков

0183462

«01» октября 2020 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от «01» октября 2020 года (Приложение №2) и «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных приказом № 276 от 28.11.2019 г. (Приложение №1), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЛЮБЕЗНОВА НАТАЛЬЯ СЕРГЕЕВНА
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	ЛЮБЕЗНОВА НАТАЛЬЯ СЕРГЕЕВНА
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,2%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> безналичным платежом <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; срок до «02» октября 2020г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «02» октября 2020 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «01» октября 2021г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 28.11.2020г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «01» октября 2020 г.

СТРАХОВЩИК:
ООО СО «ВЕРНА»

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Новокузнецкая, д.40 Тел. (861)212-64-10
ИНН/КПП 7723011286/231001001 ОГРН
10277001286
Р/с 40701810130000000104 Краснодарское
отделение № 8619 ПАО Сбербанк
к/с 30101810100000000602 БИК 040349602
Адрес Саранского агентства: Республика Мордовия,
г. Саранск, ул. Полежаева, 24, тел.8342-54-69-00

Руководитель Саранского Агентства ООО СО «ВЕРНА»

подпись

/Р.Ш.Тангалычев/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЛЮБЕЗНОВА НАТАЛЬЯ СЕРГЕЕВНА

Адрес: Республика Мордовия, Ромодановский р-н,
пос.Ромоданово, ул.Калинина, , дом 6,

Паспорт серии 8917 № 455754 выдан Миграционный
пункт в.с.Кемля отдела УФМС России по Республике
Мордовия
ИНН 132656483179

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.

Страхователь

Н.С.Любезнова



0177573



г. Саранск

ПОЛИС № 210001/20/00001/1301002
страхования ответственности оценщиков

«10» августа 2020 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 10.08.2020 г. (Приложение № 2) и «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных приказом № 276 от 28.11.2019 г. (Приложение №1), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Союз «Торгово-промышленная палата Республики Мордовия»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:	2 (два) человека, согласно Приложению № 2.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,075%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7500,00 (Семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек
ФРАНШИЗА:	не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом в срок до «14» августа 2020 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «14» августа 2020 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «13» августа 2021г.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 28.11.2019г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 10 августа 2020 г.

СТРАХОВЩИК:

ООО СО «ВЕРНА»

Адрес: Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Новокузнецкая, д.40 Тел. (861)212-64-10
ИНН/КПП 7723011286/231001001 ОГРН
10277001286
Р/с 40701810130000000104 Краснодарское
отделение № 8619 ПАО Сбербанк
к/с 30101810100000000602 БИК 040349602
Адрес Саранского агентства: Республика Мордовия,
г. Саранск, ул. Полежаева, 24, тел.8342-54-69-00
Руководитель Саранского Агентства

Подпись _____ /Р.Ш.Тангалычев/
м.п.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Союз «Торгово-промышленная палата Республики Мордовия»

Адрес: 430005, Республика Мордовия, г.Саранск,
ул. Московская, д.14.
р/с 40703810239000000304 в Мордовском отделении
№ 8589 ПАО Сбербанк
к/с 30101810100000000615, БИК 048952615

С Правилами страхования ознакомлен.
Экземпляр Правил страхования получил.

Директор _____ Ю.А.Левашкин
М.П. _____
Подпись _____



Копия Верна
Директор 10.08.2020

Ю.А.Левашкин

