



«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
\_\_\_\_\_ А.Н. Савин  
12 декабря 2022 года

## **Консультационное заключение № 351222**

**о возможной величине рыночной стоимости  
недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Самарская область,  
г. Сызрань, ул. Промышленная, 40**

**дата проведения исследования  
09 декабря 2022 года**

**дата составления консультационного заключения  
12 декабря 2022 года**

**Заказчик: Милых Николай Иванович**

**Исполнитель: ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»**

**Санкт-Петербург**

**2022 год**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

12 декабря 2022 г.

Согласно Договору № 09/12/22-АОВ-1 от 09.12.2022, заключенному между ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» и Заказчиком, сотрудниками ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» проведена оценка возможной рыночной стоимости 6 зданий без учета стоимости земельного участка, расположенных по адресу: Самарская обл., г. Сызрань, ул. Промышленная, 40 (далее – Объект исследования).

Цели и задачи проведения исследования — определение рыночной стоимости Объекта исследования для предоставления в суд. Дата исследования – 09 декабря 2022 года.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта исследования на дату исследования оценки 09.12.2022 с учетом округления составляет:

11 458 000 рублей

(Одиннадцать миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч рублей).

В таблице представлена попозиционная разбивка рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта исследования.

Наименование	Литера	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость Объекта исследования с учетом НДС и с учетом округления, руб.
Отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание	-	63:08:0105050:532	50,0	341 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:533	36,2	251 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:534	93,9	618 000
Нежилое здание	В	63:08:0105050:547	1266,9	4 162 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:587	842,8	3 189 000
Гараж мех. Отряда	Г	63:08:0105050:616	765,5	2 897 000
ИТОГО		-	3 055,30	11 458 000

Консультант не проводил аудиторскую, юридическую или иную проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем консультационном заключении, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Характеристика Объекта исследования, обоснование выбора подходов и методов исследования, а также описание последовательности проведения расчетов стоимости Объекта исследования представлены в консультационном заключении (далее – Консультационное заключение), отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» \_\_\_\_\_ /А.Н. Савин/

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЦЕЛЬ И СТРУКТУРА ИССЛЕДОВАНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	4
1.2. СТРУКТУРА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	4
<b>2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О КОНСУЛЬТАНТЕ .....</b>	<b>5</b>
2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О КОНСУЛЬТАНТЕ .....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	6
3.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	6
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ.....</b>	<b>8</b>
4.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	8
4.2. ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ .....	9
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>10</b>
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	10
5.2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	10
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>13</b>
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>23</b>
7.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	23
7.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	23
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>24</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....</b>	<b>25</b>
<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>49</b>

## **1. ЦЕЛЬ И СТРУКТУРА ИССЛЕДОВАНИЯ**

### **1.1. ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ**

Цель настоящего исследования состоит в определении возможной рыночной стоимости недвижимого имущества — 6 зданий без учета стоимости земельного участка, расположенных по адресу: Самарская обл., г. Сызрань, ул. Промышленная, 40.

### **1.2. СТРУКТУРА ИССЛЕДОВАНИЯ**

Консультант кратко видит структуру работы в следующем:

- проводится краткое описание Объекта исследования;
- проводится расчет рыночной стоимости Объекта исследования;
- проводится заключение о рыночной стоимости Объекта исследования.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О КОНСУЛЬТАНТЕ

### 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Информация о заказчике оценки (далее – Заказчик) представлена в таблице далее.

Таблица 1. Сведения о заказчике

ФИО	Милых Николай Иванович
Паспортные данные	Паспорт гражданина РФ серии 40 12 № 685510, выдан ТП № 6 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Василеостровском р-не г. Санкт-Петербурга от 22.02.2013
Адрес регистрации	г. Санкт-Петербург, 3-я линия В. О., д. 34, кв. 7

### 2.2. СВЕДЕНИЯ О КОНСУЛЬТАНТЕ

Информация о консультанте, принимавшим участие в проведении исследования (далее – Консультант), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения о Консультанте

ФИО	Савин Александр Николаевич
Информация о членстве в СРОО	Действительный член СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный № 0231 от 20.11.2009
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет» ПП № 889608 от 25.12.2008 г.; Квалификационный аттестат по оценке объектов недвижимости №022269-1 от 18.06.2021
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика ООО РСО «ЕВРОИНС» № СПб18/22/ГО-ОЦ№2454291 от 23.06.2022 г. Срок действия полиса: с 01.07.2022 г. по 31.12.2023 г. Лимит ответственности 30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей
Место нахождения Оценщика	191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, Литер А, пом. 24-Н
Адрес электронной почты	pac@list.ru
Номер контактного телефона	8 (812) 777-79-06
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

Информация о юридическом лице, с которым Консультант заключил трудовой договор (далее – Исполнитель) представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1117847392343 от 16.09.2011
Место нахождения юр. лица	191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, пом. 24Н, лит. А
Фактический адрес	191123, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40, пом. 24Н, лит. А

Прочие сторонние организации и специалисты к проведению и подготовке настоящего исследования не привлекались.

### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ**

#### **3.1 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. Настоящее Консультационное заключение достоверно лишь в полном объеме, включая все Приложения (при наличии) и учитывая все принятые в ходе выполнения работы допущения и комментарии.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация принимается в качестве достоверной.
3. Исполнитель не несет ответственность за возможное расхождение предоставленной Заказчиком информации с действительностью и наличие в составе исходной информации внутренне противоречивых данных.
4. Настоящее заключение содержит основанное на анализе предоставленных данных профессиональное суждение Исполнителя относительно предмета исследования.
5. Настоящее Консультационное заключение не может быть полностью или частично распространено, тиражировано или опубликовано без разрешения Исполнителя.
6. Исполнитель не несет ответственность за решения, принятые на основании настоящего Консультационного заключения, и за последствия их принятия.
7. Вознаграждение Исполнителя не зависит от выводов, сделанных в ходе выполнения Консультационного заключения.
8. Информация об объектах-аналогах, применяемая в расчетах, может отличаться от информации, приведенной в копиях Internet-страниц
9. Доступ к Объекту исследования Заказчиком не предоставлен. Таким образом, Заключение проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком (см. Приложение 1 настоящего Заключения) и информации находящейся в свободном доступе.
10. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, состояние исследуемых объектов определено как неудовлетворительное. При расчете стоимости объектов, физический износ определялся на основании методики определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404. Согласно приведенному источнику величина физического износа для состояния «неудовлетворительное» находится в диапазоне от 41% до 60%. Таким образом, Консультант использовал при определении рыночной стоимости Объекта исследования величину физического износа – 60%.
11. При определении рыночной стоимости Объекта исследования Консультант не выделял отдельно долю налога на добавленную стоимость, в виду того, что цены предложений по продаже зданий, как правило, включают в себя НДС. Однако возможность возмещения суммы НДС при покупке здания зависит от ряда факторов (кто является покупателем – юридическое или физическое лицо, система налогообложения продавца или контрагента), но в данном случае на цене предложения зданий

возможность/отсутствие возможности возмещения НДС не отразится.

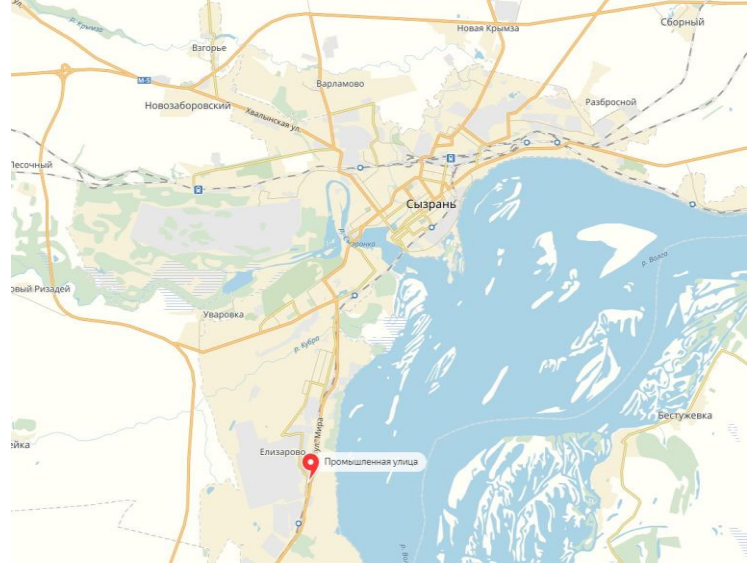
12. Ввиду отсутствия у Консультанта договоров на подключенные инженерные коммуникации и фотографий Объекта исследования, Консультант руководствовался данными, предоставленными Заказчиком.
13. По причине технического сбоя на сайте Росреестра, Консультанту не удалось заказать Выписки из ЕГРН по оцениваемым объектам на дату оценки. Таким образом, Консультант использует данные, предоставленные заказчиком по объектам недвижимости, входящих в состав Объекта оценки (см. Приложение 1 Отчета).

## 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

### 4.1. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования представляет собой 6 зданий без учета стоимости земельного участка, расположенных по адресу: Самарская обл., г. Сызрань, ул. Промышленная, 40.

Таблица 4. Характеристика местоположения Объекта исследования

Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение в районе	<p>Объект исследования расположен в южной части г. Сызрань на Промышленной улице</p> 
Преобладающая застройка района, непосредственное окружение	Смешанная. В районе расположения объекта исследования преобладает производственная застройка
Транспортная доступность	Хорошая. В непосредственной близости от Объекта исследования расположена железнодорожная станция «Кашпир»
Вид покрытия подъездных путей	Бетон
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В непосредственной близости от объекта исследования расположена Сызранская ТЭЦ, Сызранский нефтеперерабатывающий завод, резервуарный парк НПЗ и другие объекты промышленного назначения
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная, специальных исследований не проводилось

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния зданий, Заказчиком исследования не представлены, а договором на исследования не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Исполнителя, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, значительно влияющих на рыночную стоимость Объекта исследования.



## 4.2. ОПИСАНИЕ УЛУЧШЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Таблица 5. Описание улучшений

№ п/п	Наименование	Назначение	Кадастровый номер	Лит.	Инв. №	Общая площадь, кв.м	Высота, м	Строительный объем, куб.м	Этажность	Материал наружных стен	Коммуникации	Износ, %	Состояние
1	Отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание	нежилое	63:08:01050 50:532	-	48	50,0	2,5	125,0	1	кирпич	электроснабжение	60%	неудовлетворительное
2	Нежилое здание	нежилое	63:08:01050 50:533	-	48	36,2	2,5	90,5	1	кирпич	электроснабжение	60%	неудовлетворительное
3	Нежилое здание	нежилое	63:08:01050 50:534	-	48	93,9	2,5	234,8	1	кирпич	электроснабжение	60%	неудовлетворительное
4	Нежилое здание	нежилое	63:08:01050 50:547	В	48	1266,9	2,5	3167,3	1	кирпич	электроснабжение	60%	неудовлетворительное
5	Нежилое здание	нежилое	63:08:01050 50:587	-	48	842,8	2,5	2107,0	2	кирпич	электроснабжение	60%	неудовлетворительное
6	Гараж мех. Отряда	нежилое	63:08:01050 50:616	Г	48	765,5	2,5	1913,8	2	кирпич	электроснабжение	60%	неудовлетворительное
	Итого:					3 055,30		7 638,25					

## **5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ**

### **5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ**

В соответствии с п. 1 ФСО V, основными подходами, используемыми при проведении исследования, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении исследования подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи исследования, предполагаемое использование результатов исследования, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Консультантом.

Объект исследования представляет собой 6 зданий без учета стоимости земельного участка, расположенных по адресу: Самарская обл., г. Сызрань, ул. Промышленная, 40.

### **5.2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

В сегменте производственно-складских объектов рынка недвижимости Самарской области не наблюдается такой активности, как в областном центре и г. Тольятти.

На начало года было выявлено около 100 предложение на производственно-складских объектов. Среди представленных объектов можно найти как наиболее дешевые объекты животноводческой сферы, так и наиболее дорогие – например: складскую базу в Волжском районе около строящегося Южного города по 40 909 руб./кв.м. Кроме этого дешево продаются очень большие объекты – например, 29 700 кв. м бывшей трикотажной фабрики в г. Новокуйбышевске – по 512 руб./кв.м. Среди арендных объектов самыми дешевыми являются открытые склады-площадки, животноводческие здания, объекты в «глубинке» - ставки от 20 руб./кв. м/мес. Самые высокие ставки у объектов в пригородной зоне г. Самара – до 390 руб./кв.м. – даже выше среднего уровня самарских цен.

Ценообразование для производственно-складских объектов отражает востребованность объектов: чем ближе к городам и райцентрам, тем дороже; чем более «живой» объект, тем выше его цена. В аренду сдаются исключительно готовые к использованию объекты, а для продажи иногда предлагаются объекты в неудовлетворительном состоянии, но низкие ставки зачастую связаны с какими-либо юридическими вопросами.

Муниципальное образование	Количество предложений на продажу	Общая площадь, кв.м	Минимальная цена продажи, руб./кв.м	Максимальная цена продажи, руб./кв.м	Количество предложений в аренду	Общая площадь, кв.м	Минимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.	Максимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.
г.Новокуйбышевск	22	91 452	512***	37500**	51	211 670	37***	313
г.Кинель	18	41 364	3 155	32405**	16	16 527	90	300
г.Нефтегорск								
г.Отрадный	6	14 232	917	9 076	2	2 625		250
г.Сергиевск	1	2 107						
г.Чапаевск	10	16 885	4031***	20000**	5	6 507	25	250
Алексеевский район								
Безенчукский район	6	11 293	522	14 667				
Богатовский район	3	2 557	2672	8667				
Большеглушицкий район								
Большечерниговский район	1	1 200	2917*					
Борский район	1	398						
Волжский район	22	24 700	2 314	40909****	28	133 553	20*	390*****
Елховский район								
Иса克林ский район	1	2 647	1 133					
Камышлинский район	1	894	6 935					
Клявлинский район								
Кинельский район	1	1 400	16 250					
Кинель-Черкасский район	3	305 000	700*	8333**				
Кошкинский район								
Красноармейский район	2	4 015	1272*		2	560		306
Красноярский район	16	34 330	1208***	23529**	12	11 183	98	225
Нефтегорский район								
Пестравский район								
Похвистневский район	2	133 680	420*	10465**				
Приволжский район	1							
Сергиевский район	2	1 138	10331**	15882**				
Хворостянский район	1	2 000						
Челновершинский район								
Шенталинский район					1	150		133
Муниципальное образование	Количество предложений на продажу	Общая площадь, кв.м	Минимальная цена продажи, руб./кв.м	Максимальная цена продажи, руб./кв.м	Количество предложений в аренду	Общая площадь, кв.м	Минимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.	Максимальная ставка аренды, руб./кв.м/мес.
Шигонский район	1	500	7 000					
<b>ВСЕГО:</b>	<b>121</b>	<b>691 792</b>	<b>194</b>	<b>40 909</b>	<b>117</b>	<b>382 775</b>	<b>20</b>	<b>313</b>

Рис. № 1. Разброс цен и ставок аренды Самарской области

Высокие ставки, предлагаемые на рынке недвижимости, можно объяснить несовершенством ценообразования в этом сегменте рынка и высокой субъективностью в подходе к формированию ставок аренды со стороны собственников. Однако при незначительном спросе на сельскую недвижимость высокие ставки являются непривлекательными для местных предпринимателей. Высокие ставки в пригородной зоне у объектов высокого качества с хорошей транспортной доступностью.

Оценщиком был осуществлен анализ данных интернет-сайтов: cian.ru, avito.ru, 100realt.ru, domofond.ru и других, а также проведены интервью с представителями агентств недвижимости и собственниками

## **ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ**

Среди ценообразующих факторов можно назвать следующие:

- местоположение — для зданий коммерческого назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в административном центре с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от объектов, относящихся к административному назначению;
- общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», то есть объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр;
- техническое состояние зданий — оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости — в этом случае отличное и хорошее состояние, избавит потенциального покупателя от привлечения дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта, в свою очередь при удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии объекта требуется проведение ремонтных работ;
- состояние внутренней отделки — состояние внутренней отделки объекта оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки объекта, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, то есть покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект;
- площадь незастроенной части земельного участка — при покупке зданий, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга, будущие собственники/арендаторы обращают особое внимание на площадь незастроенной части земельного участка;
- наличие дополнительного оборудования — среди характерного фактора, определяющего уровень стоимости коммерческой недвижимости, является наличие оборудования. Оснащение помещения мебелью и техникой увеличивает стоимость коммерческой недвижимости, поскольку позволяет собственнику сэкономить средства на их приобретении;
- видовые характеристики — вид из окон оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную ставку.

## **ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

- большая часть коммерческой недвижимости производственно-складского назначения сосредоточена в Самаре и Тольятти, а также в ближайших к ним населенных пунктах.

## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

В данном случае для расчета рыночной стоимости Объекта исследования применялся затратный подход, так как Консультант располагает достаточной информацией для расчета в рамках данного подхода.

Далее представлено краткое описание расчетов в рамках затратного подхода.

### **ЗАТРАТЫ НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

#### **ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА БАЗЫ ИССЛЕДОВАНИЯ И МЕТОДА РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо определить базу расчета стоимости — то есть, вид стоимости нового строительства. В теории оценки существует два вида стоимости нового строительства (СНС):

- затраты на замещение — это сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту исследования, в рыночных ценах, существующих на дату проведения исследования;
- затраты на воспроизводство — это сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения исследования, на создание объекта, идентичного объекту исследования, с применением идентичных материалов и технологий.

Согласно существующей теории оценки недвижимого имущества, затраты на замещение определяются как расходы в текущих ценах на строительство объекта, имеющего эквивалентную полезность с исследуемым объектом, но построенного с применением современных материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой. Затраты на воспроизводство — как расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и функциональное устаревание, что и у Объекта исследования.

Использование затрат на замещение облегчает процедуру исследования, так как базируется на современной информации о строительном процессе, которая, очевидно, более доступна и достоверна. Вместе с тем, затраты на замещение без учета износа исключают необходимость оценки некоторых видов функционального устаревания.

Учитывая тип и конструктивные особенности исследуемых объектов, их техническое состояние, в рамках текущего раздела Заключение Консультант считает целесообразным провести расчет затрат на замещение для 6 нежилых зданий.

Анализ методов определения затрат на строительство в РФ показывает, что при исследовании объектов недвижимости может быть использована их следующая укрупненная классификация:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;

- метод количественного обследования с использованием следующих техник сметных расчетов:

- базисно-индексная;
- ресурсная (по текущим ценам);
- ресурсно-индексная (с пересчетом цен от базисного уровня).

Метод сравнительной единицы строится на определении затрат на строительство единицы сравнения объекта-аналога (кубический, квадратный, погонный метр, единица мощности и тому подобное), с корректировкой полученной величины на коэффициенты, учитывающие различия с объектами исследования по объемно-планировочным и архитектурным решениям, используемым материалам несущих и ограждающих конструкций, а также региональные отличия в стоимости строительных работ. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные сборники: справочники КО-ИНВЕСТ, справочник инженера-сметчика и оценщика — УПБС-2001, региональные справочники стоимости строительства — РСС, сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости — УПВС, с последующей индексацией показателей по сборникам на дату исследования.

*Модульный метод* заключается в условном разделении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и прочее — и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы исходя из их примерного процентного удельного вклада в затраты на строительство, найти общую сумму затрат.

*Метод количественного обследования* предполагает проведение детального количественного и стоимостного анализа данных по имеющимся сметам либо выполнение новых сметных расчетов на строительство в действующей сметно-нормативной базе ГЭСН-2001 г. При полном или частичном отсутствии проектно-сметной документации на оцениваемый объект величины издержек на строительство рассчитываются с использованием укрупненных сметных нормативов или сборников единичных расценок и прейскурантов. В расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы, сметная прибыль и другие лимитированные затраты, представляющие полную смету на строительство объекта исследования в соответствии с действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ — МДС 81-35.2004. При этом используются различные техники сметных расчетов.

Базисно-индексная техника предполагает использование существующей сметы или разработку новой сметы на строительство исследуемого объекта с применением укрупненных сметных нормативов (ТУР-2001, УСН-2001), сборников единичных расценок (ФЕР-2001) и прейскурантов на комплекс работ (ТПР-2001) в базисных ценах с пересчетом для данного региона на дату исследования. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие изменение стоимости по элементам прямых затрат: основной заработной плате, стоимости эксплуатации машин и механизмов, стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются координационным или региональными центрами по ценообразованию в строительстве (КЦЦС, РЦЦС).

Ресурсная и ресурсно-индексная техники обеспечивают расчет затрат на строительство путем умножения объема каждого ресурса, требующегося для создания всех улучшений объекта, на рыночную цену единицы этого объема на дату исследования. При этом ресурсная и ресурсно-индексная техники различаются тем, что стоимость единицы объема ресурса на дату исследования определяется либо по текущим ценам (*ресурсная техника*), либо путем пересчета цен базисного уровня в текущие цены с использованием индексов пересчета

цен, публикуемых РЦЦС, КЦЦС или в бюллетенях КО-ИНВЕСТ (*ресурсно-индексная техника*).

Учитывая особенности исследуемых зданий (год постройки, конструктивные и объемно-планировочные решения), затраты на новое строительство для объектов определялись методом сравнительной единицы на базе затрат на замещение с использованием справочников «Складские здания и сооружения» — Укрупненные показатели стоимости строительства, серия «Справочник оценщика», издание — Москва, ООО «КО - ИНВЕСТ», 2016.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-53.2004, с учетом непредвиденных работ и затрат. В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

1. Прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
2. Накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
3. Прибыль в строительстве – в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
4. Средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
5. Усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, и другие.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочников, не включает величину НДС. Стоимость воспроизводства по указанным справочникам определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества исследуемого объекта.

Стоимость строительства объекта-аналога в справочниках КО-ИНВЕСТ представлена на 01.01.2020 г., базовый регион – Московская область.

Подробнее процедура расчетов описана далее.

#### РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ УЛУЧШЕНИЙ

##### Метод сравнительной единицы

На основании вышеизложенной информации, для расчета стоимости строительства рассматриваемых объектов был использован метод сравнительной единицы, основанный на использовании укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов (справочник «КО-ИНВЕСТ»).

Представленная в справочниках информация предназначена для использования при определении стоимости замещения исследуемых улучшений в рамках затратного подхода. Затраты на замещение определяются как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по основным параметрам исследуемому улучшению.

Объектами исследования могут выступать как эксплуатируемые объекты, так и объекты незавершенного строительства. Сферой применения справочников является преобладающая часть регионов России.

### Выбор аналогов

Выбор объекта-аналога был произведен из объектов соответствующей конструктивной системы и класса качества, с аналогичным оцениваемому объекту функциональным назначением.

СКЛАД МАТЕРИАЛЬНЫЙ / ТЕХНИЧЕСКИЙ НЕОТАПЛИВАЕМЫЙ ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ											Высота, м: 4.4		КС - 1			
ОПИСАНИЕ:											КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
											<b>ФУНДАМЕНТЫ:</b> Бетонный <b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ:</b> Кирпичные <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ:</b> Сборные железобетонные <b>КРОВЛЯ:</b> Два слоя рулонная <b>ПОЛЫ:</b> Глинобитные					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ м <sup>2</sup>	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
СЗ.19.000.0001											400	90	Econom	РУБ. на 10 м <sup>3</sup>	47115.0	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
6596.15 14.00%		10365.17 22.00%	4240.31 9.00%	9423.11 20.00%	6596.15 14.00%		3769.19 8.00%	1413.35 3.00%	471.12 1.00%	2355.84 5.00%				1884.60 4.00%		
СКЛАД ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ											Высота, м: 5.85		КС - 1			
ОПИСАНИЕ:											КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
											<b>ФУНДАМЕНТЫ:</b> Бетонный / железобетонный <b>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ:</b> Кирпичные <b>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ:</b> Сборные железобетонные <b>КРОВЛЯ:</b> Два слоя рулонная					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ м <sup>2</sup>	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА	
СЗ.19.000.0094													Econom	РУБ. на 10 м <sup>3</sup>	31410.0	
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ (ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА)	СТЕНЫ ПЕРЕГОРОДКИ САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ (ОКНА, ДВЕРИ)	ПОЛЫ	ОТДЕЛКА ПОТОЛКОВ, ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ СПЕЦИАЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
4397.31 14.00%		10051.44 32.00%	1570.48 5.00%	6282.03 20.00%	2826.83 9.00%		2198.72 7.00%	2826.83 9.00%	314.12 1.00%	314.12 1.00%				628.12 2.00%		

Рис. № 2. Аналоги, используемые при расчетах

### Принципы подхода к корректировке справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания или сооружения предусмотрена возможность корректировок справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объектам-аналогам по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по улучшениям, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем улучшений.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами аналогичного объекта недвижимости.

На основании анализа параметров выявляются факторы (вводятся в расчет поправки), вызывающие изменение затрат на замещение оцениваемого объекта.

Определение поправочного коэффициента на различие в объемах исследуемого имущества и объекта-аналога. Согласно рекомендациям по использованию справочников «КО-ИНВЕСТ», при наличии различий в объемах или площадях исследуемого имущества и объекта-аналога Консультанту необходимо провести корректировку, учитывающую данное различие.

При отличии Объектов исследования от объекта-аналога по общей площади и/или строительному объему, применяются поправки на различие в общей площади или объеме. Данная поправка определяется с помощью коэффициентов из таблиц Ко-Инвест.



Таблица 6. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	$K_o$	$S_o/S_{спр}$	$K_o$
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,85-0,50	1,1
0,70-0,50	1,16	0,86-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Соотношение объемов для Объекта № 1 и объекта-аналога составило 0,31, таким образом, корректировка на разницу в площади составляет 1,20.

Соотношение объемов для Объекта № 2 и объекта-аналога составило 0,23, таким образом, корректировка на разницу в площади составляет 1,22.

Соотношение объемов для Объекта № 3 и объекта-аналога составило 0,59, таким образом, корректировка на разницу в площади составляет 1,16.

Соотношение объемов для Объектов №№ 4, 5, 6 и объекта-аналога составило 1, таким образом, корректировка на разницу в площади не требуется.

Для корректировки справочной стоимости оцениваемого объекта была применена корректировка на изменение цен после издания справочника.

При определении данной корректировки был применен следующий алгоритм:

1. Определение регионального коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий, сборник «Индексы цен в строительстве» № 118, в соответствии с выбранным классом конструктивной системы на 01.07.2020 по сравнению с 01.01.2022: Самарская область для КС 1 – 0,882.
2. Применение коэффициента отображающего изменение стоимости строительно-монтажных работ с 01.01.2022 г. до даты оценки, который определяется по таблице сборника «Индексы цен в строительстве» № 121. Коэффициент перехода составит:  $1,1268/1,0494 = 1,074$  для Самарской области.

Рассчитанная на основе вышеприведенных показателей стоимость строительства и корректирующих коэффициентов затраты на замещение не содержат НДС.

Расчет затрат на замещение исследуемых объектов с использованием укрупненных показателей стоимости строительства согласно справочнику КО-ИНВЕСТ представлен в таблицах далее.

Таблица 7. Определение затрат на замещение для Объекта № 1

Показатель	Характеристика
Наименование справочника	УПСС «Складские здания и сооружения», 2020
Код аналога	ruC3.19.000.0001
КС	КС-1
Единицы измерения	куб.м
Количество единиц измерения аналога	400
Количество единиц измерения объекта исследования	125
Затраты на создание в базовых ценах, руб./ед.изм.	4711,5
Соотношение объемов ОО/ОА	0,31
Коэффициент корректировки на объем	1,20
Затраты на создание в базовых ценах с учетом корректировок на разницу в объемах, руб./ед.изм.	5653,80
Регионально-экономический коэффициент перехода цен с 01.01.2020 к ценам на 01.01.2022 (КО-ИНВЕСТ № 118)	0,882
Коэффициент перехода от 01.01.2022 к ценам на дату исследования (КО-ИНВЕСТ № 121)	1,074

Показатель	Характеристика
Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя, руб.	669 306
Коэффициент прибыли предпринимателя	0,06
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	709 465

Таблица 8. Определение затрат на замещение для Объекта № 2

Показатель	Характеристика
Наименование справочника	УПСС «Складские здания и сооружения», 2020
Код аналога	ruC3.19.000.0001
КС	КС-1
Единицы измерения	куб.м
Количество единиц измерения аналога	400
Количество единиц измерения объекта исследования	90,5
Затраты на создание в базовых ценах, руб./ед.изм.	4711,5
Соотношение объемов ОО/ОА	0,23
Коэффициент корректировки на объем	1,22
Затраты на создание в базовых ценах с учетом корректировок на разницу в объемах, руб./ед.изм.	5748,03
Регионально-экономический коэффициент перехода цен с 01.01.2020 к ценам на 01.01.2022 (КО-ИНВЕСТ № 118)	0,882
Коэффициент перехода от 01.01.2022 к ценам на дату исследования (КО-ИНВЕСТ № 121)	1,074
Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя, руб.	492 654
Коэффициент прибыли предпринимателя	0,06
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	522 213

Таблица 9. Определение затрат на замещение для Объекта № 3

Показатель	Характеристика
Наименование справочника	УПСС «Складские здания и сооружения», 2020
Код аналога	ruC3.19.000.0001
КС	КС-1
Единицы измерения	куб.м
Количество единиц измерения аналога	400
Количество единиц измерения объекта исследования	234,8
Затраты на создание в базовых ценах, руб./ед.изм.	4711,5
Соотношение объемов ОО/ОА	0,59
Коэффициент корректировки на объем	1,16
Затраты на создание в базовых ценах с учетом корректировок на разницу в объемах, руб./ед.изм.	5465,34
Регионально-экономический коэффициент перехода цен с 01.01.2020 к ценам на 01.01.2022 (КО-ИНВЕСТ № 118)	0,882
Коэффициент перехода от 01.01.2022 к ценам на дату исследования (КО-ИНВЕСТ № 121)	1,074
Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя, руб.	1 215 317
Коэффициент прибыли предпринимателя	0,06
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	1 288 236

Таблица 10. Определение затрат на замещение для Объекта № 4

Показатель	Характеристика
Наименование справочника	УПСС «Складские здания и сооружения», 2020
Код аналога	ruC3.08.000.0054
КС	КС-1
Единицы измерения	куб.м
Количество единиц измерения аналога	2750
Количество единиц измерения объекта исследования	2750
Затраты на создание в базовых ценах, руб./ед.изм.	3141,0
Соотношение площади ОО/ОА	1,00

Показатель	Характеристика
Затраты на создание в базовых ценах с учетом корректировок на разницу в объемах, руб./ед.изм.	3141,0
Регионально-экономический коэффициент перехода цен с 01.01.2020 к ценам на 01.01.2022 (КО-ИНВЕСТ № 118)	0,882
Коэффициент перехода от 01.01.2022 к ценам на дату исследования (КО-ИНВЕСТ № 121)	1,074
Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя, руб.	8 180 409
Коэффициент прибыли предпринимателя	0,06
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	8 671 233

Таблица 11. Определение затрат на замещение для Объекта № 5

Показатель	Характеристика
Наименование справочника	УПСС «Складские здания и сооружения», 2020
Код аналога	ruC3.08.000.0054
КС	КС-1
Единицы измерения	куб.м
Количество единиц измерения аналога	2107
Количество единиц измерения объекта исследования	2107
Затраты на создание в базовых ценах, руб./ед.изм.	3141,0
Соотношение площади ОО/ОА	1,00
Затраты на создание в базовых ценах с учетом корректировок на разницу в объемах, руб./ед.изм.	3141,0
Регионально-экономический коэффициент перехода цен с 01.01.2020 к ценам на 01.01.2022 (КО-ИНВЕСТ № 118)	0,882
Коэффициент перехода от 01.01.2022 к ценам на дату исследования (КО-ИНВЕСТ № 121)	1,074
Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя, руб.	6 267 680
Коэффициент прибыли предпринимателя	0,06
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	6 643 741

Таблица 12. Определение затрат на замещение для Объекта № 6

Показатель	Характеристика
Наименование справочника	УПСС «Складские здания и сооружения», 2020
Код аналога	ruC3.08.000.0054
КС	КС-1
Единицы измерения	куб.м
Количество единиц измерения аналога	1 914
Количество единиц измерения объекта исследования	1 914
Затраты на создание в базовых ценах, руб./ед.изм.	3141,0
Соотношение площади ОО/ОА	1,00
Затраты на создание в базовых ценах с учетом корректировок на разницу в объемах, руб./ед.изм.	3141,0
Регионально-экономический коэффициент перехода цен с 01.01.2020 к ценам на 01.01.2022 (КО-ИНВЕСТ № 118)	0,882
Коэффициент перехода от 01.01.2022 к ценам на дату исследования (КО-ИНВЕСТ № 121)	1,074
Затраты на замещение без учета прибыли предпринимателя, руб.	5 693 564
Коэффициент прибыли предпринимателя	0,06
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	6 035 178

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ ИНВЕСТОРА

### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИБЫЛИ ИНВЕСТОРА

Прибыль предпринимателя (инвестора) — это рыночная величина, отражающая сумму средств, которую инвестор ожидает получить в виде вознаграждения за использование своего капитала,

инвестированного в строительный проект, и составляющая часть рыночной стоимости здания (сооружения). Величина прибыли предпринимателя должна быть принята таким образом, чтобы инвестору было выгодно вкладывать деньги в строительство данного объекта.

Ввиду отсутствия данных о продаже аналогов оцениваемого объекта, позволяющих точно определить затраты на его строительство, а также с учетом того, что получить рыночные данные о прибыли инвесторов методом экспертного опроса затруднительно, поскольку они чаще всего охраняются в качестве коммерческой тайны, прибыль инвестора определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>1</sup>.

Отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам - прибыль инвестора, для Объектов складского назначения составляет 6,0%. (коэффициент - 0,06).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,11	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,07	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,04	0,02
4	Складские помещения и здания	0,04	0,07	0,06
5	Производственные помещения и здания	0,00	0,07	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,15	0,08

Рис. № 3. Корректировка на прибыль инвестора (выдержка из источника).

## СТОИМОСТЬ УЛУЧШЕНИЙ В СОСТОЯНИИ БЕЗ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

Расчет стоимости улучшений в состоянии без износа и устареваний производится путем увеличения определенной ранее величины затрат на строительство на прибыль инвестора:

$$V_0 = E + P_r,$$

где  $V_0$  — стоимость в состоянии без износа и устареваний,  
 $E$  — затраты на строительство,  
 $P_r$  — величина прибыли инвестора.

Определение стоимости строительства объекта недвижимости (зданий и сооружений) в состоянии без износа и устареваний, с учетом прибыли инвестора представлено в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет стоимости исследуемых объектов недвижимости с учетом прибыли предпринимателя (инвестора) без учета накопленного износа

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Коэффициент прибыли предпринимателя	Стоимость строительства в состоянии без износа и устареваний, с учетом прибыли инвестора, руб.
Объект № 1	669 306	0,06	709 465
Объект № 2	492 654	0,06	522 213
Объект № 3	1 215 317	0,06	1 288 236
Объект № 4	4 530 608	0,06	8 671 233
Объект № 5	3 471 269	0,06	6 643 741
Объект № 6	3 153 303	0,06	6 035 178

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2963-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-10-2022-goda>

## НАКОПЛЕННЫЙ ИЗНОС

Накопленный износ — это уменьшение стоимости нового здания (сооружения), которое происходит в результате его физического износа, функционального или внешнего (экономического) устаревания и их комбинаций.

### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА РАСЧЕТА НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Классическими методами определения накопленного износа являются:

- метод разбивки, предполагающий оценку накопленного износа по его составляющим;
- метод эффективного возраста, позволяющий напрямую определить накопленный износ посредством сравнения эффективного возраста объекта, показываемого его состоянием и полезностью, со сроком экономической жизни объекта.

### ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС

Физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам (воздействие воздушной среды, грунтовых вод, отрицательных температур и пр.) или вследствие неправильной эксплуатации.

Однако необходимо отметить, что методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404, и другие нормативные документы применительно к оцениваемому объекту частично учитывают величину неустранимого физического износа строительных конструкций, остающихся в здании после проведения ремонтно-строительных работ в величине интегрального значения физического износа. Величину неустранимого физического износа очень затруднительно выделить из интегрального значения физического износа, поэтому, с тем, чтобы не было двойного учета, в Отчете величина неустранимого физического износа отдельно не рассчитывалась и учтена уже в величине физического износа.

Величина физического износа, %	Оценка состояния	Характеристика состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Рис. № 4. Методика определения физического износа<sup>2</sup>.

Консультантом было выбрано верхнее значение величины физического износа для объектов в неудовлетворительном состоянии, равное 60%.

### ЗАТРАТЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ С УЧЕТОМ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

Затраты на замещение с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$V_B = V_0 - D,$$

- где  $V_B$  — затраты на замещение с учетом накопленного износа;  
 $V_0$  — затраты на замещение без износа и устареваний;  
 $D$  — величина накопленного износа.

<sup>2</sup> <https://docs.cntd.ru/document/1200005761>

Поскольку у Объекта исследования отсутствуют функциональное и внешнее устаревания, величина накопленного износа, в данном случае, равна физическому.

Расчет стоимости улучшений представлен в таблице ниже. Представленные в таблице расчеты используются для определения стоимости зданий, входящих в состав Объекта исследования.

Таблица 15. Определение стоимости нового строительства зданий с учетом накопленного износа

Наименование	Стоимость в состоянии без износа и устареваний без учета НДС, руб.	Физический износ		Накопленный износ, руб	Стоимость с учетом накопленного износа без учета НДС, руб.	Стоимость с учетом накопленного износа с учетом НДС, руб.
		%	руб.			
Объект № 1	709 465	60	425 679	425 679	283 786	340 543
Объект № 2	522 213	60	313 328	313 328	208 885	250 662
Объект № 3	1 288 236	60	772 942	772 942	515 294	618 353
Объект № 4	8 671 233	60	5 202 740	5 202 740	3 468 493	4 162 192
Объект № 5	6 643 741	60	3 986 245	3 986 245	2 657 496	3 188 996
Объект № 6	6 035 178	60	3 621 107	3 621 107	2 414 071	2 896 886
Итого						11 457 632

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта исследования, полученная с применением затратного подхода, по состоянию на дату исследования без учета округления составляет:

11 457 632 рубля

(Одиннадцать миллионов четыреста пятьдесят семь тысяч шестьсот тридцать два рубля).

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

### 7.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

В настоящем Заключении рыночная стоимость Объекта исследования определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов исследования, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта исследования принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

### 7.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта исследования на дату исследования 09.12.2022 с учетом округления составляет:

11 458 000 рублей

(Одиннадцать миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч рублей).

В таблице представлена попозиционная разбивка рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта исследования.

Наименование	Литера	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость Объекта исследования с учетом НДС и с учетом округления, руб.
Отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание	-	63:08:0105050:532	50,0	341 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:533	36,2	251 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:534	93,9	618 000
Нежилое здание	В	63:08:0105050:547	1266,9	4 162 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:587	842,8	3 189 000
Гараж мех. Отряда	Г	63:08:0105050:616	765,5	2 897 000
<b>ИТОГО</b>		-	<b>3 055,30</b>	<b>11 458 000</b>

## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ИССЛЕДОВАНИЯ

По итогам проведения исследования Консультант подтверждает следующие факты:

- все изложенные в настоящем Консультационном заключении сведения достоверны;
- выполненный в настоящем Консультационном заключении анализ и полученные результаты исследования являются непредвзятым профессиональным суждением Консультанта, ограниченным только пределами оговоренных в настоящем Консультационном заключении допущений и ограничительных условий;
- Консультант не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте исследования, не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- задание на исследования не основывалось на требованиях определения оговоренной величины стоимости;
- анализ и выводы Консультанта получены и Консультационное заключение составлено в полном соответствии с законодательством, действующим в Российской Федерации на дату исследования.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта исследования на дату исследования 09.12.2022 с учетом округления составляет:

11 458 000 рублей

(Одиннадцать миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч рублей).

В таблице представлена попозиционная разбивка рыночной стоимости недвижимого имущества, входящего в состав Объекта оценки.

Наименование	Литера	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость Объекта исследования с учетом НДС и с учетом округления, руб.
Отдельно стоящее нежилое одноэтажное здание	-	63:08:0105050:532	50,0	341 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:533	36,2	251 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:534	93,9	618 000
Нежилое здание	В	63:08:0105050:547	1266,9	4 162 000
Нежилое здание	-	63:08:0105050:587	842,8	3 189 000
Гараж мех. Отряда	Г	63:08:0105050:616	765,5	2 897 000
ИТОГО		-	3 055,30	11 458 000

Консультант:

Савин Александр Николаевич



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ИССЛЕДОВАНИЯ

05.09.2017	Выписка из ЕГРН об ОИ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	Раздел 1
		полное наименование органа регистрации прав		
		<b>ФГИС ЕГРН</b>		
На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:				
<b>Здание</b>				
Лист № _____ Раздела 1 _____		Вид объекта недвижимости _____		Всего листов выписки: _____
05.09.2017 № 99/2017/27120877		Всего разделов: _____		
Кадастровый номер: _____		63:08:010505:532		
Номер кадастрового квартала: _____		63:08:0105050		
Дата присвоения кадастрового номера: _____		06.06.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____		Инвентарный номер: 48, Кадастровый номер: 63:08:0105050:0:4		
Адрес: _____		Самарская область, г.Сызрань, ул.Промышленная, 40		
Площадь, м²: _____		50		
Назначение: _____		Нежилое здание		
Наименование: _____		Отдельстоящее нежилое одноэтажное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей: _____		1		
Материал наружных стен: _____		Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: _____		данные отсутствуют		
Год завершения строительства: _____		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.: _____		1211845		
Государственный регистратор _____		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности _____		подпись _____		инициалы, фамилия _____
		М.П.		

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОН	
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
Лист № _____		Вид объекта недвижимости _____	
Раздела <u>1</u>		Всего разделов: _____	
05.09.2017 № 99/2017/27120877		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		63:08:0105050:532	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Петренко Александр Александрович		

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Выписка из ЕГРН об ОН	
Сведения о зарегистрированных правах		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2.	Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
05.09.2017	№ 99/2017/27120877		
Кадастровый номер:		63-08:0105050-532	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Лешин Евгений Ильич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 63-63-08/029/2008-434 от 29.10.2008	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		19.04.2016	
номер государственной регистрации:		63-63/008-63/008/002/2016-393/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Самарской области	
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя от 05.04.2016, выданный орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве (Кристов И.М.)	
вид:		Прочие ограничения (обременения)	
дата государственной регистрации:		31.05.2016	
номер государственной регистрации:		63-63/008-63/008/002/2016-713/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Лысов Сергей Васильевич; Павлов Аркадий Петрович; Тайдаков Юрий Илларионович; Герасимчук Александр Николаевич; Славин Георгий Борисович	
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя №50157/16/77057-ИП-СД от 26.05.2016, ОСП СЗАО УФССП России по Москве	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия	данные отсутствуют	

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОИ

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Занятие		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела Л	Всего листов раздела Л:	Всего листов выписки:
05.09.2017	№ 99/2017/27120956		
Кадастровый номер:		63:08:0105050:533	
Номер кадастрового квартала:		63:08:0105050	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.06.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 48, Кадастровый номер: 63:08:0105050:0:3	
Адрес:		Самарская область, г.Сызрань, ул.Промышленная, 40	
Площадь, м²:		36.2	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		87737.58	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОИ	
Раздел I Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
05.09.2017	№ 99/2017/27120956	63:08:0105050:533	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Петренко Александр Александрович	

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.





05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Значие</b>	вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.09.2017 № 99/2017/27120913</b>		
Кадастровый номер:	<b>63:08:0105050:534</b>	
Номер кадастрового квартала:	63:08:0105050	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 48, Кадастровый номер: 63:08:0105050:0:1	
Адрес:	Самарская область, г.Сызрань, ул.Промышленная, 40	
Площадь, м²:	93,9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	227584,49	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОИ	
Раздел I Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости: <b>Значие</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
05.09.2017	№ 99/2017/27120913		63:08:0105050:534
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статусе записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Петренко Александр Александрович		

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОИ

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.09.2017 № 99/2017/27085373</b>		
Кадастровый номер:	<b>63-08:0105050:547</b>	
Номер кадастрового квартала:	63-08:0105050	
Дата присвоения кадастрового номера:	15.08.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 48, Кадастровый номер: 63-08:0000000:0:775	
Адрес:	Самарская область, г. о. Сызрань, г. Сызрань, ул. Промышленная, д. 40, литера В	
Площадь, м²:	1266,9	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	3070572,87	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОИ	
Раздел I			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
05.09.2017 № 99/2017/27085373			
Кадастровый номер: <b>63:08:0105050:547</b>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Петренко Александр Александрович		

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	ПОЛНЬСЬ	

М.П.

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОИ	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о зарегистрированных правах</b>			
Раздел 2			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего листов выписки: _____
<b>05.09.2017 № 99/2017/27085373</b>			
Кадастровый номер: <b>63:08:0105050-547</b>			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Лешин Евгений Ильич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 63-63-08/029/2008-431 от 29.10.2008	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Самарской области	
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Славин Георгий Борисович; Герасимчук Александр Николаевич; Тайдаков Юрий Илларионович; Павлов Аркадий Петрович; Лысов Сергей Васильевич	
основание государственной регистрации:			
26.05.2016, ОСП СЗАО УФССП России по Москве			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия		



05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОИ

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.09.2017 № 99/2017/27085335</b>		
Кадастровый номер:	<b>63-08:010505:587</b>	
Номер кадастрового квартала:	63-08:0105050	
Дата присвоения кадастрового номера:	15.08.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 48, Кадастровый номер: 63-08:0000000:0:773	
Адрес:	Самарская область, г.о. Сызрань, г. Сызрань, ул. Промышленная, д. 40	
Площадь, м²:	842.8	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	2042685.94	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОИ	
Раздел I Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки: _____
05.09.2017 № 99/2017/27085335		63:08:0105050:587	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Петренко Александр Александрович	

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОИ

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Звание</b>	вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего листов выписки: ____
<b>05.09.2017 № 99/2017/27120863</b>		
Кадастровый номер:	<b>63-08:0105050:616</b>	
Номер кадастрового квартала:	63-08:0105050	
Дата присвоения кадастрового номера:	15.08.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 48, Кадастровый номер: 63:08:0105050:129:6	
Адрес:	Самарская область, г. о. Сызрань, г.Сызрань, ул.Промышленная, д. 40, литера Г	
Площадь, м²:	765.5	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Гаражи мех. Отряда	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	1855334.7	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОН	
Раздел 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 05.09.2017 г., поступившего на рассмотрение от 05.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
05.09.2017	№ 99/2017/27120863		63:08:0105050-616
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:08:0105050:129		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Петренко Александр Александрович		

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
полное наименование должности	подпись	

М.П.

05.09.2017		Выписка из ЕГРН об ОИ	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о зарегистрированных правах</b>			
Раздел 2			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего листов выписки: _____
<b>05.09.2017 № 99/2017/27120863</b>			
Кадастровый номер: <b>63:08:0105050:616</b>			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Лешин Евгений Ильич	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 63-63-08/029/2008-432 от 29.10.2008	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Самарской области	
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Славины Георгий Борисович; Герасимчук Александр Николаевич; Тайдаков Юрий Илларионович; Павлов Аркадий Петрович; Лысов Сергей Васильевич	
основание государственной регистрации:			
26.05.2016, ОСП СЗАО УФССП России по Москве			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия		

05.09.2017

Выписка из ЕГРН об ОН

правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отграничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	ФГИС ЕГРН
	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА**  
**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Савичу Николаевичу  
Александрову фамилия, имя, отчество  
 в том, что он(а) с 14 ноября 2011 г. по 25 ноября 2011 г.  
 повысил(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном  
национальном исследовательском университете, «МНИИ»  
(подразделение) дополнительного профессионального образования  
 по программе «Интенсивная деятельность»  
дипломатической программы

в объеме 112 часов  
квалификационных единиц

за время обучения (сдач(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы):

Наименование дисциплины	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>40</u>	
<u>Итоговый квалификационный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в(на) НЕМ  
подразделение предприятия, организации, учреждения

выполнил(а) итоговую работу на тему НЕМ  
наименование темы

Ректор (директор) [подпись]  
 Секретарь [подпись]



Свидетельство  
является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1452/2011





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Реестровый № 0231 от 20.11.2009

**САВИН**  
**Александр Николаевич**

ИНН: 780242563605

ИНН/Паспортные данные

**является полномочным членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Сообщество профессионалов оценки»**  
и имеет право осуществлять оценочную деятельность  
на всей территории Российской Федерации в соответствии  
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской  
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется  
сроком членства в НП «СПО»

Председатель  
Совета Партнерства  В. С. Мурашов

Директор  Т. В. Каткова



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101  
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65  
info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№1495

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации  
Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по  
заявлению

ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Савин Александр Николаевич

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков  
«Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков  
20.11.2009 года за регистрационным №0231, право осуществления  
оценочной деятельности не приостановлено.

**Номер квалификационного аттестата:** 022269-1

**Дата выдачи:** 18.06.2021

**Окончание срока действия:** 18.06.2024

**Направление оценочной деятельности:** Оценка недвижимости

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.09.2021 года

Дата составления выписки 28.09.2021 года

Директор



А.Н. Луняк



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022269-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Савину Александру Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 18 » июня 20 24 г.









Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ  
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал  
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426  
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 111-113-115, лит. Б, оф. 204  
телефон/факс : (812) 595-35-41  
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

**ПОЛИС**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**  
СПБ18/22/ГО-ОЦ№2454291

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2020г., с одной стороны и Савин Александр Николаевич (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения <i>требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.</i>
3. Страховая сумма	<b>30 100 000 (Тридцать миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек.</b>
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,04834%.
6. Страховая премия	<b>14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек</b>
7. Срок страхования	с «01» июля 2022 г. по «31» декабря 2023 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «23» июня 2022 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ18/22/ГО-ОЦ№2454291 от 23.06.2022г. Пролонгация Договора страхования СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098458 от 22.12.2020г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, д.32, корп.1, кв.309
12. Дата выдачи полиса	«23» июня 2022 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. исключение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (включая направление уведомлений с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

“Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности” от «20» ноября 2019 г., получил.

**СТРАХОВЩИК:**  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Савин Александр Николаевич

  
Чеканов А.И. /  
  
Представитель Страховщика  
ИНН 782065006879

  
/Савин А.Н./



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал  
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426  
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 111-113-115, лит. Б, оф. 204  
телефон/факс : (812) 595-35-41  
e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

**ПОЛИС**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098111**

С учетом Дополнительного соглашения №1 от 22 июня 2021г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 39-0101/2021 от 30.12.2021г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ» (далее - Страхователь), в лице Генерального директора Савина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительными (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	500 000 100 (Пятьсот миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно ДС №1 от 22.06.2021г.
7. Срок страхования	с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2023 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «09» декабря 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098111 от 10.12.2020 г. Продление Договора страхования СПБ/19/ГОоц№101643 от 05.06.2019 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 в ПАО «Банк Санкт-Петербург» к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	адрес: 191123, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 40, лит. А, пом. 24-Н
12. Дата выдачи полиса	«22» июня 2021 г.

Подписанная настоящим Полисом (Договор) страхователя, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ) на обработку своих персональных данных Страхователем в целях исполнения им своих обязательств по страхованию и предоставления Полиса (Договора) страхования, установления размера страхового возмещения, в т.ч. осуществлению адресной рассылки данных о страховании Страхователю и другим информированным о наличии страховых продуктов, услуг, осуществлении Страхователем прямых продаж со Страхователем с помощью средств связи (посредством маркетплейса) с использованием СМС-сообщений, электронной почты и иных доступных способов). Настоящим согласием может быть отозван Страхователем посредством направления Страхователю соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

**СТРАХОВЩИК:**  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»  
  
М.П. Чеканов А.И. /  
Представитель страхователя  
ИП Федотов С.В. ИНН 7840746579

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»  
  
М.П. / А.Н. Савин /





Россия, 191123, Санкт-Петербург, Центральный р-н, ул. Фурштатская, д. 40Б,  
пом. 24Н, тел.: (812) 777-79-06, тел./факс: (812) 600-45-36, e-mail: [pac@list.ru](mailto:pac@list.ru)