



Ассоциация СРО

«Национальная коллегия специалистов оценщиков»

Соколов Сергей Николаевич

ОЦЕНЩИК, рег. № 01065 от 09.01.2008г., ИНН 560901690016

197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3, корп.2, к.192
тел.: +7(922)8860158, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

Исх. № 24/2021 от 24.06.2021г.

Финансовому управляющему
Беляевой Ольги Васильевны
Г-же А.В. Берестовой

ЗАКЛЮЧЕНИЕ¹

о величине рыночной стоимости имущества

В ответ на Ваш запрос сообщаю, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего Беляевой О.В. составляет:

160 000 (сто шестьдесят тысяч) рублей

В том числе:

№пп	Наименование объекта оценки	Адрес местонахождения	Площадь, кв.м.	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, назначение: для предпринимательской деятельности, кадастровый №56:13:0501001:1688	обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Строителей, дом №13	13393	1/2	132 000
2	Здание ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:2031		973,3	1/2	28 000
Итого:					160 000

Краткие сведения о выполненных расчетах, источники информации, сведения о квалификации оценщика представлены в Приложении к настоящему Заключению.

С уважением,
Соколов С.Н.



¹ Ограничительные условия и допущения, сделанные оценщиком

- Данное Заключение не является Отчетом об оценке и содержит мнение оценщика относительно величины возможной рыночной стоимости объекта оценки на основании представленных данных, выявленной в процессе исследования информации и расчетах.

- Заключение подготовлено для использования в рамках процедуры банкротства и не предназначено для использования в иных целях.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, принадлежащее Беляевой О.В. (выписка из ЕГРН от 16.06.2021г. №КУВИ-002/2021-73229459) в составе:

№пп	Наименование объекта оценки	Адрес местонахождения	Площадь, кв.м.	Доля в праве
1	Земельный участок, назначение: для предпринимательской деятельности, кадастровый №56:13:0501001:1688	обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Строителей, дом №13	13393	1/2
2	Здание ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:2031		973,3	1/2
ИТОГО:				

Детальное описание объектов оценки представлено ниже:

1. Земельный участок, назначение: для предпринимательской деятельности, кадастровый №56:13:0501001:1688. Адрес: обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Строителей, дом №13.

Основные характеристики²:

Земельный участок, кадастровый номер: 56:13:0501001:1688

Адрес: обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Строителей, дом №13

Категория земель: Земли населённых пунктов

Площадь: 13 393 кв. м

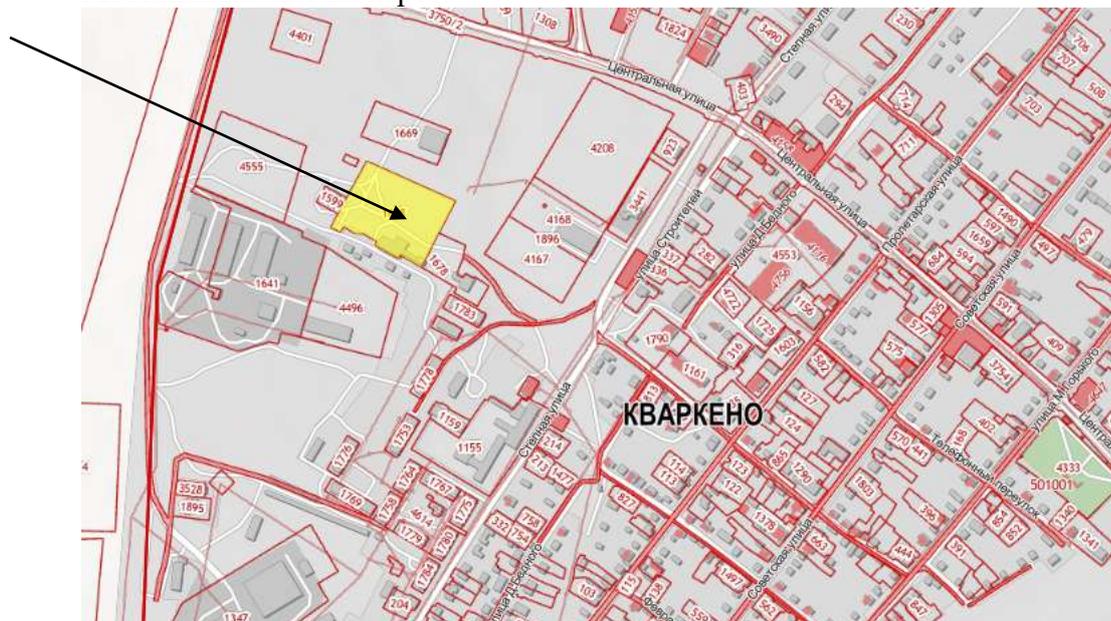
Разрешенное использование: Для размещения объектов предпринимательской деятельности.

Застроенность участка: на участке имеется Здание ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:2031 (состояние объекта аварийное)

Форма участка: приближена к прямоугольной.

Правообладатель объекта оценки: Беляева О.В. (выписка из ЕГРН от 16.06.2021г. №КУВИ-002/2021-73229459).

Местоположение на карте:



² Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

2. Здание ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:2031. Адрес: обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Строителей, дом №13

Этажность	1-2
Назначение объекта	Нежилое здание
Фактическое использование	Не используется
Коммуникации	отключены
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1978
Фундамент	Бетонный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Кровля	Мягкая рулонная
Внутренняя отделка	Простая
Состояние конструктивных элементов	Аварийное, плохое (отсутствует часть кровли, трещины стен, массовое отпадение облицовочного кирпича фасада, разрушение кирпичной кладки, частичное обрушение плит перекрытия, окна разбиты)
Общая площадь, кв.м.	973,3
Величина физического износа, %	70%
Фотографии объекта оценки	



Состояние объекта определялось на основании и нижеприведенной таблицы³:

Табл. Показатели физического износа зданий.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния	Стоимость капремонта в % от восстановительной стоимости

³ Александров В. Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001. – 352 с.: ил. – (Серия «Ключевые вопросы»).

0-20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами.	До 10
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который целесообразен именно сейчас.	15-30
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40-80
61-80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	90-120

МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. Оценивая рыночную стоимость объекта оценки, оценщик может использовать один или несколько подходов оценки. Целью использования более одного подхода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Определение стоимости объекта оценки с точки зрения дохода основывается на том принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех чистых доходов, которые она принесет в будущем. Другими словами, доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. При оценке стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок (право пользования на него) и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободные права пользования на земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту. Процесс обобщения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс обобщения оценок приводит к установлению рыночной стоимости объекта оценки, чем и достигается цель оценки.

Методология оценки земельных участков.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных

участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, применяется шесть основных методов расчета стоимости земли. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Обоснование применяемых подходов.

Оцениваемое здание находится в аварийном (плохом) состоянии, стоимость капитального ремонта находится в интервале 90-120% от восстановительной стоимости (см. табл. выше). Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки в этом случае - реализация по стоимости вторичных материалов. Оценщик пришел к выводу о применении затратного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки – здания. При расчете земельного участка был использован сравнительный подход на основании рыночных данных.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

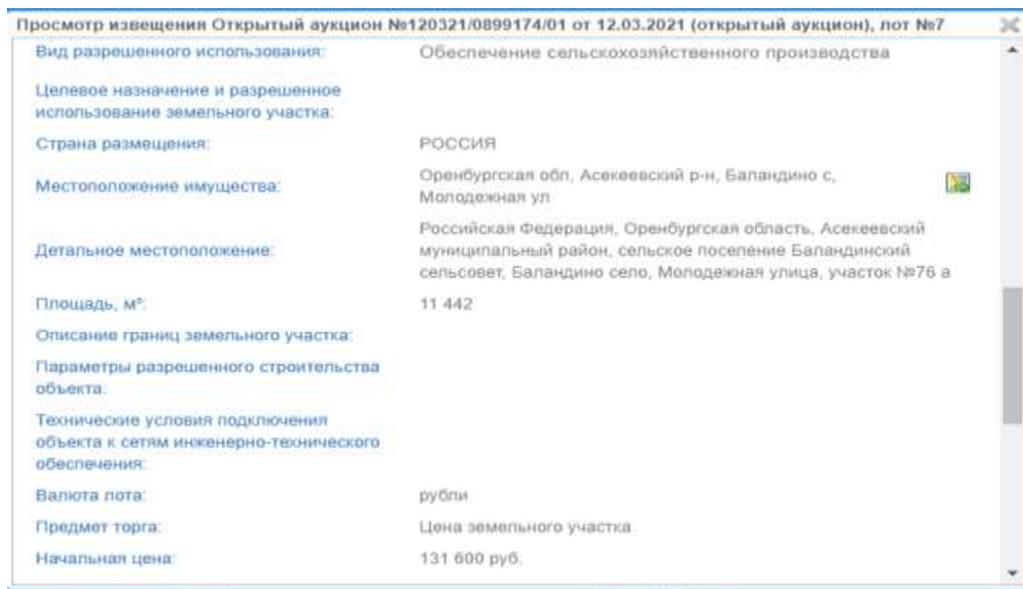
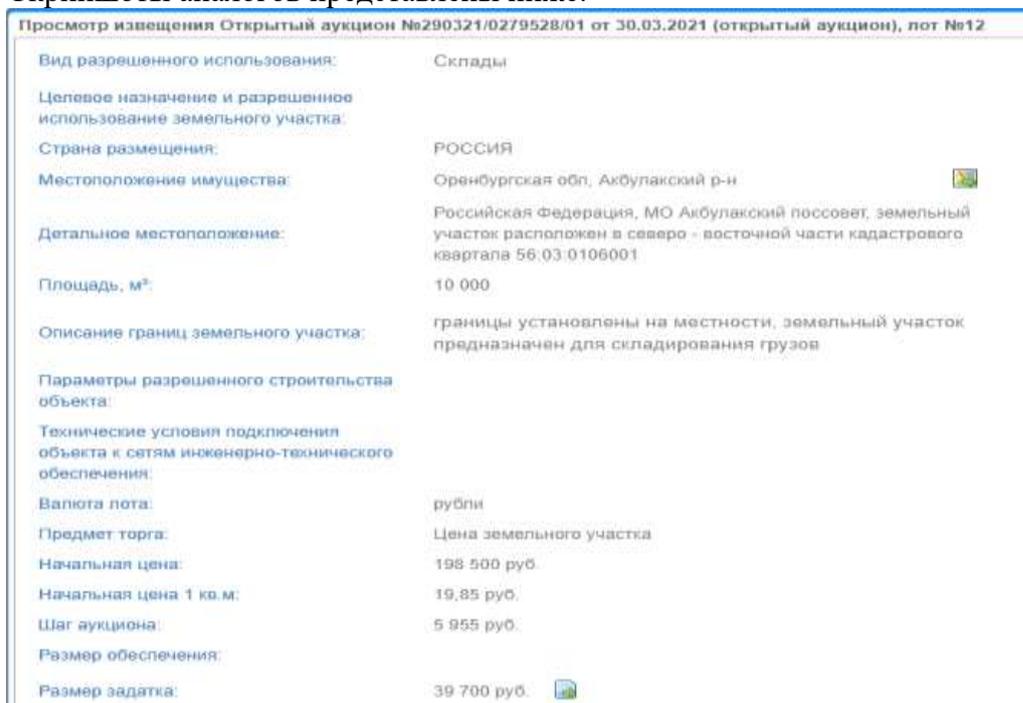
При использовании сравнительного подхода в оценке земельного участка были предприняты сбор и анализ рыночной информации. Описание основных характеристик объектов-аналогов производилось из текста объявлений, а также из дополнительного собеседования с представителями продавцов. Ссылки на источники информации указаны в таблице «Описание аналогов».

Табл. Описание аналогов

	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение / кад.№	обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Строителей, дом №13/ 56:13:0501001:1688	МО Акбулакский поссовет, земельный участок расположен в северо - восточной части кадастрового квартала 56:03:0106001	Оренбургская обл, Асекеевский р-н, Баландино с, Молодежная ул/ 56:05:0401001:715	Оренбургская обл., р-н Оренбургский, Чебеньковский сельсовет, в районе семейчистительного комплекса/ 56:21:0000000:6633
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение/разрешенное использование	для предпринимательской деятельности	Земли промышленности (склад)	Обеспечение сельскохозяйственного производства	для размещения производственных или административных зданий, сооружений промышленности
Общая площадь, кв. м.	13393	10000	11442	5000
Цена предложения за весь объект, руб.		198 500	131 600	199 000
Наличие обременений		Нет	Нет	Нет
Передаваемые правомочия		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	вынужденная продажа	открытый аукцион	открытый аукцион	свободная продажа
актуальность предложения		мар.21	мар.21	июн.21
Коммуникации	нет данных	нет данных	нет данных	по границе свет, газ, вода

Описание в соответствии с объявлением		земельный участок предназначен для складирования грузов	поступила заявка от единственного заявителя	Участок ровный, правильной формы. По границе свет, газ, вода, интернет.
Источник информации		https://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=2	https://torgi.gov.ru/lotSearch1.html?bidKindId=2	https://orenburg.morve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_5000_kv_ploshchadyu_50_sotok_orenburgskaya_orenburgskiy_r-n_chebenki_682615_2484/

Скриншоты аналогов представлены ниже:



Продаем землю промышленного назначения, 50 соток, Чебеньки
 199 000 ₽ цена за сотку 3 980 ₽ Оренбургский обл. Чебеньки Добавить в избранное

26 июля 2019 (+1 за сегодня) Обновлено 19 июня Пожаловаться Заметки Печать PDF

Информация по объекту

Кадастровый номер:
56:21:0000000:6633

Адрес: Оренбургская обл., р-н Оренбургский, Чебеньковский сельсовет, в районе семейно-гостиничного комплекса

Объект: Земли населенных пунктов (Для размещения производственных зданий)

Кадастровая стоимость:
732 900.00 (23.03.2020 г.)

Площадь: 5000

Правообладателей: 1

Вид собственности:
- Собственность (от 05.04.2019)

Алена
+7 (922) 890-XX-XX
[Показать телефон](#)

Цены РФ

USD	73.17 ₽	-0.09 ₽
EUR	87.07 ₽	0.17 ₽

Bitcoin

BTC	2416622 ₽	6636 ₽
-----	-----------	--------

Промышленного назначения в продажу

Цена:	199 000 ₽	Площадь участка:	50 соток
Цена за сотку:	3 980 ₽	Дата публикации:	26 июля 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	19 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	682-615-248-4
Тип объявления:	вторичка		

Так как не существует на рынке двух абсолютно идентичных объектов, отобраны основные параметры, влияющие на формирования итоговой стоимости объекта оценки, по которым в цену аналогов введены коэффициентные корректировки.

Табл. Корректировка цен предложений

Наименование корректировки	Обоснование применения
<i>Корректировка на условия продажи</i>	Условия продажи объектов-аналогов приняты типичными, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений. Корректировка отсутствует.
<i>Корректировка на условия финансирования</i>	Учитывает влияние на стоимость способа финансирования покупки, отличного от единовременной оплаты при совершении сделки (рассрочка, кредит, ипотека). Условия финансирования объекта оценки и объектов аналогов приняты типичными. Расчет покупателя с продавцом осуществляется за счет собственных средств и на дату продажи, продажа не является срочной и между продавцом и покупателем типичные для рынка купли-продажи отношения. Поправка не вносилась
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	Учитывает различие в датах сделок по отношению к дате оценки. В нашем случае рассматриваются текущие предложения, соответствующие дате оценки. Таким образом, корректировка отсутствует.
<i>Корректировка на передаваемые права</i>	Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Например, право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае объекты аналоги и объект оценки – право собственности. Корректировка отсутствует.
<i>Корректировка на торг</i>	Применяется для аналогов, по которым известны цены предложения. В текущих условиях продавцы готовы идти на снижение цен за объекты недвижимого имущества. Корректировка применяется на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", полная версия, часть 2, стр.213, т.99, среднее значение доверительного интервала 12% (под индустриальную застройку).
<i>Корректировка на местоположение</i>	Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. От местоположения зависит текущий спрос на объект, перспектива его роста, соответствие объекта окружающей застройке, коммерческая привлекательность и т.д. Расчет корректировки представлен ниже в табл.:

<i>Локальные характеристики местоположения</i>	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	
Местоположение	обл. Оренбургская, р-н Кваркенский, с. Кваркено, ул. Строителей, дом №13/ 56:13:0501001:1688	МО Акбулакский поссовет, земельный участок расположен в северо - восточной части кадастрового квартала 56:03:0106001	Оренбургская обл, Асекеевский р-н, Баландино с, Молодежная ул/ 56:05:0401001:715	Оренбургская обл., р-н Оренбургский, Чебеньковский сельсовет, в районе семяочистительного комплекса/ 56:21:0000000:6633	
<i>Статус населенного пункта</i>	<i>райцентр с/х районов</i>	<i>райцентр с/х районов</i>	<i>прочие населенные пункты</i>	<i>в ближайшей окрестности обл. центра</i>	
Отношение цен ЗУ по районам области к обл. центру	0,6	0,6	0,49	0,81	
Корректировка		1	1,22	0,74	
<i>Типовая территориальная зона</i>	окраины города, промзоны	окраины города, промзоны	окраины города, промзоны	окраины города, промзоны	
Отношение цен ЗУ к самому дорогому району	0,75	0,75	0,75	0,75	
Корректировка		1,00	1,00	1,00	
<i>Расположение относительно крупных автодорог</i>	<i>на удалении</i>	<i>на удалении</i>	<i>на удалении</i>	<i>на удалении</i>	
Корректировка		1,00	1,00	1,00	
Итоговая корректировка на местоположение		1,00	1,22	0,74	
<i>Корректировка на площадь</i>	Данная корректировка учитывает тот факт, что цена 1 кв.м небольших по площади объектов обычно выше в расчете на единицу площади, чем объектов большей площади. Корректировка применяется на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", полная версия, часть 2, стр.96, т.34, (для земель под индустриальную застройку):				
	<i>корректировка на площадь</i>	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	Площадь, кв.м.	13393	10 000,0	11 442,0	5 000,0
	Интервал	>10000	6000-10000	>10000	3000-6000
Корректировка		0,95	1	0,85	
<i>Корректировка на функциональное назначение участка</i>	Корректировка учитывает различное функциональное назначение. Объект аналог №2 имеет назначение «обеспечение сельхозпроизводства». Корректировка применяется на основании данных "Справочник оценщика недвижимости - 2020 под редакцией В.А. Лейфера "Земельные участки", полная версия, часть 2, т.74, с.173 в размере коэффициента 1,83 к цене аналога.				

Других существенных отличий не выявлено. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом корректировок представлен в нижеследующей таблице:

Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м.		19,85р.	11,50р.	39,80р.
<i>Корректировка на условия продажи:</i>	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	19,85р.	11,50р.	39,80р.
<i>Корректировка на время совершения сделки:</i>	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	19,85р.	11,50р.	39,80р.
<i>Корректировка на передаваемые права:</i>	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки	-	19,85р.	11,50р.	39,80р.
<i>Корректировка на торг:</i>	-	0,88	0,88	0,88
Цена после корректировки:	-	17,47р.	10,12р.	35,02р.
<i>Корректировка на месторасположение, %</i>		1,00	1,22	0,74
Цена после корректировки:		17,47р.	12,39р.	25,94р.

<i>Корректировка на площадь, %.</i>		0,95	1	0,85
Цена после корректировки:		16,59р.	12,39р.	22,05р.
<i>Корректировка на функциональное назначение участка, руб.</i>	-	1	1,83	1
Цена после корректировки:	-	16,59р.	22,68р.	22,05р.
Скорректированная цена аналога, руб.	-	16,59р.	22,68р.	22,05р.
Суммарная корректировка, руб./кв.м.		19р.	36р.	39р.
Итоговая корректировка (относительное значение)	5,09	0,96	3,15	0,98
Весовой коэффициент	12,09	5,30	1,62	5,17
	1,00	0,44	0,13	0,43
Взвешенная стоимость		7,28р.	3,04р.	9,43р.
Итоговая стоимость за единицу общей площади	руб./кв.м.	19,74		
Итоговая стоимость земельного участка, руб.	руб.	264 423		

Таким образом, в результате расчетов сравнительным подходом рыночная стоимость земельного участка составляет 264 423 рублей, а оцениваемого объекта – ½ доли в праве на «Земельный участок, назначение: для предпринимательской деятельности, кадастровый №56:13:0501001:1688», соответственно, $264\,423\text{ руб.}/2 = 132\,211\text{ руб.}$ или с учетом округления **132 000 руб.**

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В соответствие с обоснованием выбора подходов затратный подход применяем для объекта оценки – улучшений земельных участков (здания ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:2031) – при расчете рыночной стоимости возвратных вторичных материалов, которые они в себя включают.

Алгоритм расчета следующий:

- 1.Определение полной восстановительной стоимости здания;
- 2.Определение физического износа;
- 3.Определение восстановительной стоимости с учетом износов;
- 4.Определение норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе;
- 5.Расчет стоимости вторичных материалов с учетом норм выхода материалов.

Определение полной восстановительной стоимости зданий.

Полная восстановительная стоимость основных фондов – полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на аналогичные новые объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату переоценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов – также таможенные платежи и т.д. Определяется на основе затрат на воспроизводство объектов, аналогичных оцениваемым, из тех же материалов, с соблюдением планов и чертежей и качества выполнения работ, с присущими объекту недостатками конструкции и элементами неэффективности. (“Порядок проведения переоценки основных фондов по состоянию на 01.01.97” утв. Госкомстатом России 18.12.97 №ВД-1-24/336, Минэкономики России 18.02.97, Минфином России 18.02.97, зарегистрировано в Минюсте РФ 07.03.97 №1266).

При расчете полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта использовались:

- а) сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС №18, т.52а;

б) описание объекта недвижимости (представленная Заказчиком информация и фотоматериалы).

Табл. Расчет полной восстановительной стоимости здания

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стр. объем, куб.м.	Стоимость ед., руб. в ценах 1969г.	Обоснование	Стоимость объекта, руб. в ценах 1969г.	Индекс пересчета	ПВС, руб.
2	Здание ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:2031	2 930 ⁴	22,02 ⁵	УПВС 18, т.52, а	64 521	249,0	16 063 967

Для примененного аналога типового проекта в ценах 1969г. применены следующие коэффициенты и индексы:

Индекс	Обоснование	Показатель
И _{69/84}	Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г. (сельское хозяйство, производственное строительство)	1,18
И _{84/91}	Письмо Госстроя СССР № 14д от 06.09.90г. (объекты по ремонту и производственно - техническому обслуживанию сельского хозяйства)	1,62
К _{тер 69/84}	Территориальный коэффициент к индексам цен 1969г.	1,02
К _{тер84/91}	Территориальный коэффициент к индексам цен 1984г.	1,02
И _{91/2021}	Предельный индекс цен Ко-Инвест, выпуск 107, 2019г., показатель на июнь 2021г.	125,186
<i>И_{69/до}</i>	<i>И_{69/84}*И_{84/91}*К_{тер 69/84}*К_{тер84/91}*И_{91/2021}</i>	<i>248,97</i>

Определение физического износа

Физический износ объектов определялся на основании описания объектов недвижимости в размере 70% (см. раздел «Описание объектов» оценки настоящего Заключение).

Определение восстановительной стоимости с учетом износов

№ п/п	Наименование объектов оценки	ПВС, руб.	Ифиз, %	Восстановительная стоимость с учетом износа, руб.
2	Здание нежилое, кадастровый № 24:23:0000000:8405, площадь 40 кв.м.	16 063 967	70,0	4 819 190

Определение норм выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе

Нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе определяем в соответствие с данными СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», в соответствие с которыми «примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе предназначены для определения возвратных сумм в сводных сметах на строительство объектов».

Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий, при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам. Нормами предусмотрен комбинированный метод разборки зданий,

⁴ Заказчиком не представлена техническая документация на объект оценки по причине ее отсутствия. Строительный объем рассчитывался на основании общей площади объекта, скорректированной на коэффициент толщины стен, и средней высотой этажа 2,8м. до верха перекрытий: 973,3кв.м. / 0,93 * 3= 2 930 куб.м.

⁵ С учетом климатического коэффициента 1,09.

при котором каменные, бетонные и железобетонные конструкции обрушаются, а прочие конструкции разбираются по элементам.

Шифр каждой нормы состоит из четырех индексов - трех цифровых и одного буквенного:

первый индекс шифра обозначает материал стен здания: 1 - каменные, 2 - деревянные, 3 - стены смешанной конструкции;

второй индекс шифра обозначает этажность здания: 1 - одноэтажные, 2 - двухэтажные, 3 - трехэтажные;

третий индекс шифра обозначает категорию износа здания: 1 - до 20%; 2 - от 21 до 40%; 3 - от 41 до 60%; 4 - от 61 до 80%.

Нормы выхода материалов для оцениваемых объекта представлены ниже в таблице.

Расчет стоимости вторичных материалов с учетом норм выхода материалов

№ п/п	Полное наименование согласно свидетельств о ГРП	Стр. объем, куб.м.	шифр (СН436-72)	Восстановительная стоимость с учетом износа, руб.	Норма выхода материалов, %	Стоимость возвратных материалов, руб.
2	Здание ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:2031	2 930	2-1-4	4 819 190	1,16	55 903

Таким образом, в результате расчетов затратным подходом рыночная стоимость «Здания ремонтной мастерской, кадастровый №56:13:0501001:203» составляет 55 903 рублей, а оцениваемого объекта – ½ доли в праве, соответственно, 55903 руб./2 = 27 951руб. или с учетом округления **28 000 руб.**

Сведения о квалификации оценщика:

Соколов Сергей Николаевич, частнопрактикующий оценщик.

Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3;

Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»;

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» №006735-1, выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №56 от 26 марта 2018г.

Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» №009659-2 от 12 апреля 2018г. выдан на основании решения ФБУ ФРЦ №59 от 12 апреля 2018г.

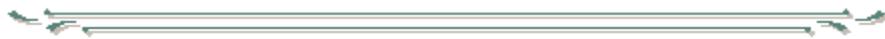
Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков №5991R/776/00038/9 от 23 сентября 2020г., выданный АО «АльфаСтрахования» сроком действия с 01 октября 2020г. по 30 сентября 2021г.

Аккредитация при Ассоциации СОАУ «Меркурий» с правом оказания оценочных услуг, Свидетельство №95/20 от 21.10.2020г.

Стаж работы с 2003г.

Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика, представлены ниже.





СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, E-mail: expert-ogs@yandex.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006735-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Соколову Сергею Николаевичу**

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

© «Орикс» - Москва, 2018 г. - С-1. Выпуск № 03-05-06/003 ШКО-РФ. Т2 № 102. Тел.: +8(495) 720-47-45. www.ogson.ru

СОКОЛОВ С.Н.

г. Санкт-Петербург, тел.: +79228860158, E-mail: expert-ogs@yandex.ru



**ПОЛИС / ДОГОВОР № 5991R/776/00038/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Оренбург «23» сентября 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице директора Оренбургского филиала Лапшина Алексея Владимировича, действующего на основании доверенности № 4234/18 от 23.04.2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ Соколов Сергей Николаевич
Является членом профессионального объединения оценщиков: Ассоциация СРО «НКСО» (ИНН 7705586852, ОГРН 1057747806918)

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» октября 2020г. и действует по 23 часа 59 минут «30» сентября 2021г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 000,00	
1 000 000,00	1 380,00	
3 000 000,00	2 300,00	
5 000 000,00	3 200,00	<input checked="" type="checkbox"/>
7 000 000,00	4 400,00	
10 000 000,00	5 950,00	
15 000 000,00	8 500,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 30.09.2020г. в соответствии со счетом Страховщика.

Неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный Договором срок является для Сторон настоящего Договора страхования выражением воли Страхователя (Выгодоприобретателя) на отказ от Договора страхования. При этом договор страхования расторгается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, которая не была уплачена полностью или частично, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении настоящего Договора. Страховщик обязан проинформировать страхователя о факте просрочки уплаты очередного страхового взноса или факте его уплаты не в полном объеме, а также о последствиях таких нарушений способом, согласованным со страхователем при заключении договора страхования. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством РФ.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности; установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховщик

Полис № 5991R/776/00038/20

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, указанных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которое может послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31Б. После получения полного комплекта документов, подтверждающих факт, причины, причинно-следственную связь между действиями / бездействием Страхователя и наступившим событием, размер убытка, имущественный интерес Страхователя (Выгодоприобретателя) – в течение 10 рабочих дней принять решение о выплате либо решение об отказе в выплате страхового возмещения. О решении об отказе в выплате Страховщик обязан незамедлительно письменно уведомить Страхователя. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховщик вправе в этот период обратиться к Страхователю (Выгодоприобретателю) за дополнительной информацией по убытку. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Полису информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик:
Оренбургский филиал АО «АльфаСтрахование»
 Юридический фактический адрес: 460000, Оренбургская область,
 г. Оренбург, проезд Коммунаров, дом 24
 ИНН 7713056834, КПП 561243001, Р/счет № 40701810529250000000
 в Филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК» г. Нижний Новгород,
 К/с № 30101810200000000824, БИК 042202824
 Тел.: 8 (3532) 43-43-77, e-mail: info-orenburg@alfastrah.ru

 /А. В. Лащин/
 МП
 Договор № 5991R/776/000449

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Полис № 5991R/776/00038/20

2

Страхователь:
Соколов Сергей Николаевич
 Адрес регистрации/проживания:
 г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.3 корпус.2, к.192
 ИНН 560901690016
 сот. 89228860158,
 e-mail: expert-ogs@yandex.ru

 /С. Н. Соколов/

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru