

ОТЧЕТ №09/02/20А

**Об оценке справедливой стоимости права собственности на:
земельный участок, разрешенное использование: для
несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м.,
расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с.
Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер:
62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1,
общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу:
Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер:
62:19:1300101:517.**

Заказчик:

**ООО УК “Надежное управление”
Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”**

Исполнитель:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата проведения оценки:

27 февраля 2020 года

Основание проведения оценки:

Договор № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г.

Дата составления отчета об оценке:

27 февраля 2020 года

Москва-2020

27 февраля 2020 года

Заключение о стоимости

Оценщик ООО «Агентство оценки и аудита» на основании договора № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г. и Приложения № 58-УН1/Ш-20 от 27.02.2020 г. произвел оценку справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517

Оценка произведена на основании, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.), Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517, по состоянию на 27 февраля 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) рублей,

в т.ч.

Земельный участок общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый номер:

62:19:1300101:379:

420 000 (Четыреста двадцать тысяч) рублей

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Агентство оценки и аудита»

Оценщик



Олейников В.А.

Газина Н.А.

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе	9
1.4	Допущения и ограничительные условия	10
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.6	Основные определения, понятия	11
2	ОПИСАНИЕ И СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1	Описание района расположения объекта оценки	31
3	АНАЛИЗ РЫНКА	34
3.1	Макроэкономический обзор. Социально-экономическое развитие.	34
3.2	Анализ рынка коммерческой недвижимости Рязанской области на начало сентября 2019 года	35
3.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.	39
3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	40
4	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	44
4.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	44
4.2	Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки	45
5	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	47
5.1	Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	50
6	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	52
7	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	58
8	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.	59
9	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.	60
10	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ НОРМАТИВНОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.	61
11	ПРИЛОЖЕНИЕ I – ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	62
12	ПРИЛОЖЕНИЕ II – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ	64
13	ПРИЛОЖЕНИЕ III – ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	76

1 Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объекты оценки	Право собственности на: земельный участок , разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание , молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.
Оцениваемое право объекта оценки	Право собственности
Основания для проведения оценки	Договор № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г. Приложение № 58-УН1/Ш-20 от 27.02.2020 г.
Имущественные права	Земельный участок: - Долевая собственность, № 62:19:1300101:379- 62/014/2018-2 от 31.01.2018 Здание: - Долевая собственность, № 62:19:1300101:517- 62/014/2018-2 от 31.01.2018
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Наличие у объекта оценки обременений	не зарегистрировано
Остаточная (балансовая) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости
Результаты оценки, полученные различными подходами	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) рублей, в т.ч. Земельный участок общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый номер: 62:19:1300101:379: 420 000 (Четыреста двадцать тысяч) рублей
Доходный подход, руб.	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей (НДС не облагается)	470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) рублей, в т.ч. Земельный участок общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый номер: 62:19:1300101:379: 420 000 (Четыреста двадцать тысяч) рублей

1.2 Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Договор № 21/05/19-02 А об оказании услуг по оценке от 28.05.2019 г. Приложение № 58-УН1/Ш-20 от 27.02.2020 г.
Объект оценки	Право собственности на: земельный участок , разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание , молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав Объекта оценки представлен в п. 3. настоящего Отчета об оценке
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки представлены в п. 3. настоящего отчета об оценке
Имущественные права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности ¹
Субъект права объекта оценки	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1».
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	27 февраля 2020 года ³
Дата осмотра объекта оценки	27 февраля 2020 года
Срок проведения оценки	с 27 февраля 2020 года по 27 февраля 2020 года
Номер отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №09/02/20А
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Осмотр Объекта оценки производился по типовым признакам для соответствующего типа недвижимости. Особенности проведения осмотра Объекта оценки отсутствуют
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев ⁴
Сведения о независимом оценщике	Газина Наталия Александровна. Документ об образовании Оценщика: Московская Финансово-промышленная Академия, диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744, выдан 26.09.2008 г. Страховщик – Акционерное общество "АльфаСтрахование" договор страхования (страховой полис) № 0991R/776/10005/19 г., срок страхования с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. размер страховой суммы 3 000 000 рублей. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации: некоммерческое партнерство

5

Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



	«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включен в реестр оценщиков 18 марта 2009 г. за регистрационным номером 1548, 115184, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19.
Гарантия исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников (оценщиков по настоящему приложению) со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект имущества. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.
	При проведении проверки составных частей, оценщик, в первую очередь, основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщик не производил обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или

	сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	При построении прогноза изменения стоимости в будущем оценщик воздерживался от использования наиболее оптимистичных или пессимистичных прогнозов, приводящих к максимизации или минимизации стоимости объекта оценки.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

⁴ - Согласно ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

в Международной стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «**Оценка справедливой стоимости**» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) дано следующее определение справедливой стоимости. Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или

уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

1.3 Сведения о заказчике отчета и о специалистах, участвовавших в работе

Сведения о Заказчике

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1" Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН 7723625776 / 772501001 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
----------	---

Сведения об Оценщиках и Исполнителе

Оценщик	
Оценщик	Газина Наталья Александровна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" №ПП №984744, выдан 26.09.2008 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №016640-1 от 22 февраля 2019 г. по направлению «Оценка недвижимого имущества».
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров», номер в реестре 1548 от 18.03.2009 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности	Страховщик – Акционерное общество "АльфаСтрахование" договор страхования (страховой полис) № 0991R/776/10005/19 г., срок страхования с 11.03.2019 г. по 10.03.2020 г. размер страховой суммы 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет
Контактный номер телефона	+7(499) 709-83-53
Почтовый адрес	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
Адрес электронной почты	info@agentocenka.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членами) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	ООО «Агентство оценки и аудита»
ОГРН, дата присвоения	1107746294150, дата присвоения «16» апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщика	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
ИНН/КПП	7706735560/70601001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис № 922/1673013581 от 22.01.2020 г. Страховщик – ОАО «РЕСО Гарантия» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 22 января 2020 г. по 21 января 2021 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений», реестровый №74 от 14 марта 2016 г.
Сведения о независимости юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в действующей редакции – соблюдены
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	

9

Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.4 Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.

3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: предоставление имущества в залог в качестве обеспечения обязательств заемщика. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Анализ оцениваемых прав проводился на основании предоставленных заказчиком копий документов.

13. В представленных правоустанавливающих документах присутствует ограничение (обременение) права на объекты оценки. Оценка выполнена в

предположении отсутствия какого-либо обременения.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты СРО: Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений».
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

1.6 Основные определения, понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;

- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

- **прогнозируемая стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден через 12 месяцев после даты оценки (на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

2. Описание и состав объекта оценки

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов предоставленных Заказчиком. В процессе оценки оценщик полагался на данные в таблице ниже.

Таблица 2. Описание объекта оценки

Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	12 000
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под иными объектами специального
Вид разрешенного использования по документам	Для несельскохозяйственного использования
Кадастровый (или условный) номер	62:19:1300101:379
Кадастровая стоимость, руб.	1 354 440,00
Местоположение	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул.
Наличие коммуникаций	Имеются (электроснабжение, водоснабжение)
Конфигурация земельного участка, согласно Публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

Таблица 3. Описание объекта оценки

Наименование оцениваемого объекта	Нежилое здание (молочный завод)
Общая площадь, кв. м	997,2
Кадастровый (или условный) номер	62:19:1300101:517
Кадастровая стоимость, руб.	5 733 630,76

Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	-
Год постройки	1950
Материал стен	Из прочих материалов
Отделка помещений	Без отделки
Состояние здания и отделки	Неудовлетворительное
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной	Отключено
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на	Хорошее

Источник информации: Данные предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр

Фотографии объекта оценки







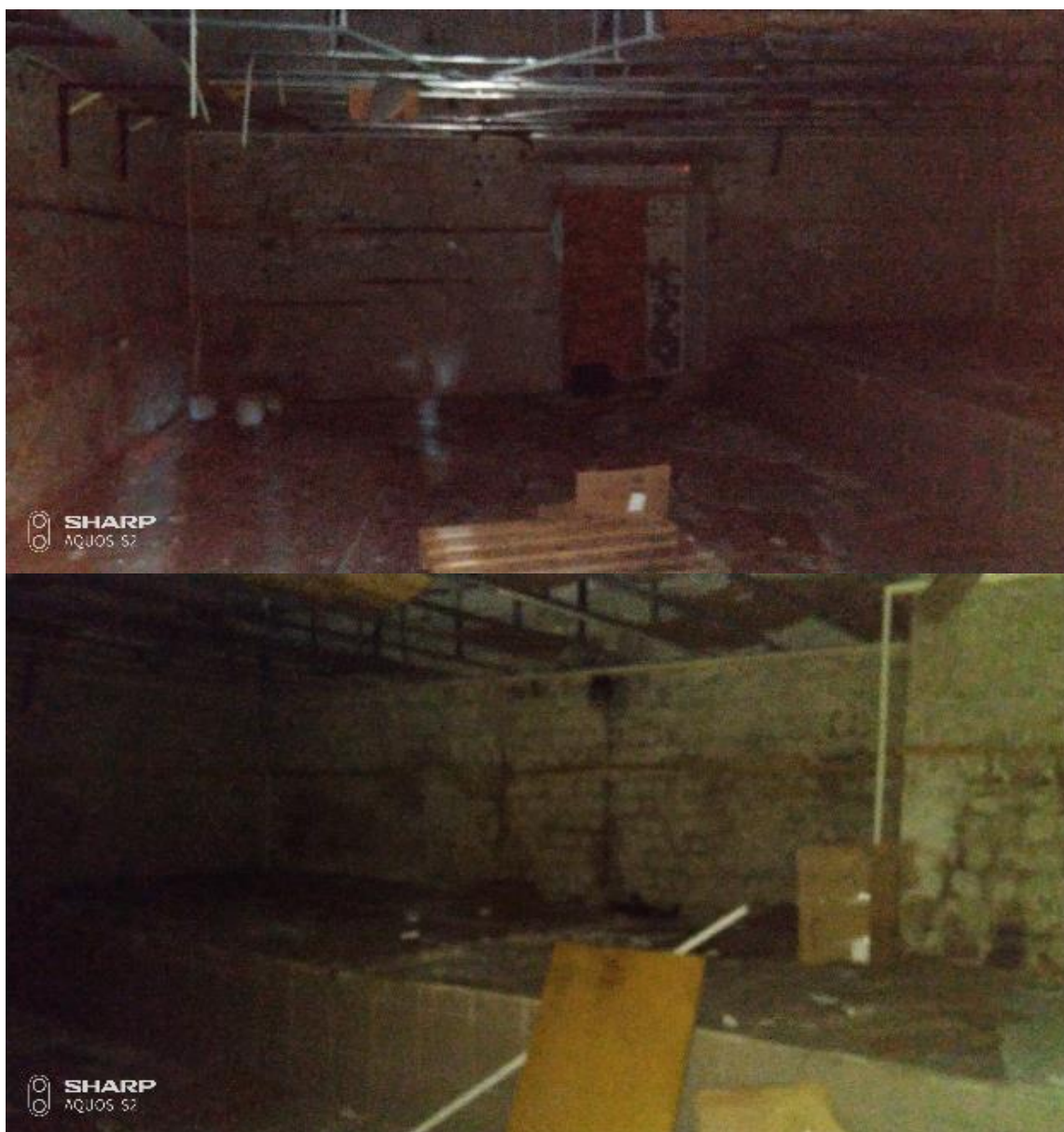




























2.1 Описание района расположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2.

Шелемишево - село в Скопинском районе Рязанской области. Входит в состав Шелемишевского сельского поселения, является административным центром муниципального образования. Село находится в 30 км от районного центра.

Население – 536 чел. (2010).

Село расположено между двух рек Вёрда и Ранова в 6 км от трассы Е 119 М6 Каспий, на равном удалении от городов Скопин и Ряжск. В 293 км от Москвы.

Первое упоминание села, которое отражено в Переписных книгах переписи Ивана Румянцева, относится к 1646 году. В селе уже построена «церковь Пресвятой Богородицы», расположены дворы попов, дьячков, помещиков, преимущественно однодворцев, и крестьян. В 1676 году в селе насчитывалось 109 дворов. Недалеко от села сохранился сторожевой курган, служивший наблюдательным пунктом засечных дозорщиков и сторожей Рановской засеки. Название села согласно предположению рязанского краеведа Н. Н. Леошина произошло от ремесла местных жителей, которые помимо дозора, были заняты изготовлением и ремонтом боевых шлемов. Мастеров этого дела называли шеломишами и шелемишами. По другим версиям название села происходит от татарского имени Шелемиш - основателя села, и от народного географического термина «шелом» - холм, бугор.

В 1935 году Шелемишево стало центром Желтухинского района.

Церковь Рождества Пресвятой Богородицы построена в 1802 г. из кирпича на средства генерал-аншефа Еропкина П.Д. Стиль - классицизм. Трапезная с Сергиевским и Дмитриевским приделами пристроена в 1860-х годах в русском стиле. В советское время венчания сломаны, храм частично перестроен и используется молокозаводом.

Скопинский район - административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юго-западе Рязанской области России.

Административный центр – город Скопин (в состав района не входит).

Площадь района - 1720 км². Район граничит на северо-западе с Михайловским, на севере – с Пронским, на северо-востоке – с Кораблинским, на востоке – с Ряжским, на юго-западе – с Милославским районами Рязанской области, и на западе – с Тульской областью. Районный центр – г. Скопин - находится в северо-восточной части района. Протяженность территории с севера на юг составляет 39 км, с запада на восток – 79 км.

Климат района умеренно-континентальный, с умеренно-теплым, часто сухим летом, умеренно-холодной зимой, короткой весной и облачной, часто дождливой осенью. Господствующими ветрами весной и зимой являются юго-западные ветры, летом - западные и северо-западные.

Основные реки - Ранова, Вёрда, Питомша, Старый Келец, Мокрая Табола, Сухая Табола. Крупных озёр в районе нет

Почвы района: чернозёмы выщелоченные среднегумусные среднесиловые и тёмно-серые лесные. Значительную территорию занимают также темно-серые лесные и серые лесные почвы глинистого и суглинистого механического состава.

Под пашней находится 69 % земли. Леса в районе практически отсутствуют (небольшие и немногочисленные островки лесов сохранились по балкам и оврагам в основном в восточной части района и занимают всего около 5 % площади района).

Полезные ископаемые: гипс, песок строительный, глина, бурый уголь (добыча ведётся открытым карьерным способом в с. Петрушино).

Рязанская область – субъект Российской Федерации. Расположена в западной части страны, входит в состав Центрального федерального округа.

Административный центр: город Рязань.

Граничит на севере с Владимирской областью, на северо-востоке - Нижегородской областью, на востоке - Республикой Мордовия, на юго-востоке - Пензенской областью, на юге - Тамбовской и Липецкой областями, на западе - с Тульской областью и на северо-западе - с Московской областью. Образована 26 сентября 1937 года. 12 марта 1958 года награждена орденом Ленина за успехи, достигнутые в развитии народного хозяйства.

Географическое положение

Рязанская область расположена в центре европейской части России, в понижении между Среднерусской и Приволжской возвышенностями в центральной части Русской равнины. Протянулась на 220 километров с севера на юг и на 259 километров с запада на восток. Расстояние от окружной дороги Москвы до границы области - 147 км. Время в регионе — московское (UTC+3).

Рельеф и геология

Высокий берег Оки около села Константиново (Рыбновский район)

В северной части - Мещёрская низменность (120—125 м), рассечённая вдоль границы с Владимирской областью Касимовской моренной грядой (130—136 м), в Касимовском районе гряда заканчивается на тектоническом Окско-Цнинском валу (высшая точка 171 м), протянувшемся через всю восточную часть области в меридиональном направлении, на юго-западе - отроги Среднерусской возвышенности (высота до 236 м). Самая низкая высотная отметка находится на берегу Оки у границы с Владимирской областью - 76 метров.

Рисунок 1. Месторасположение объекта оценки

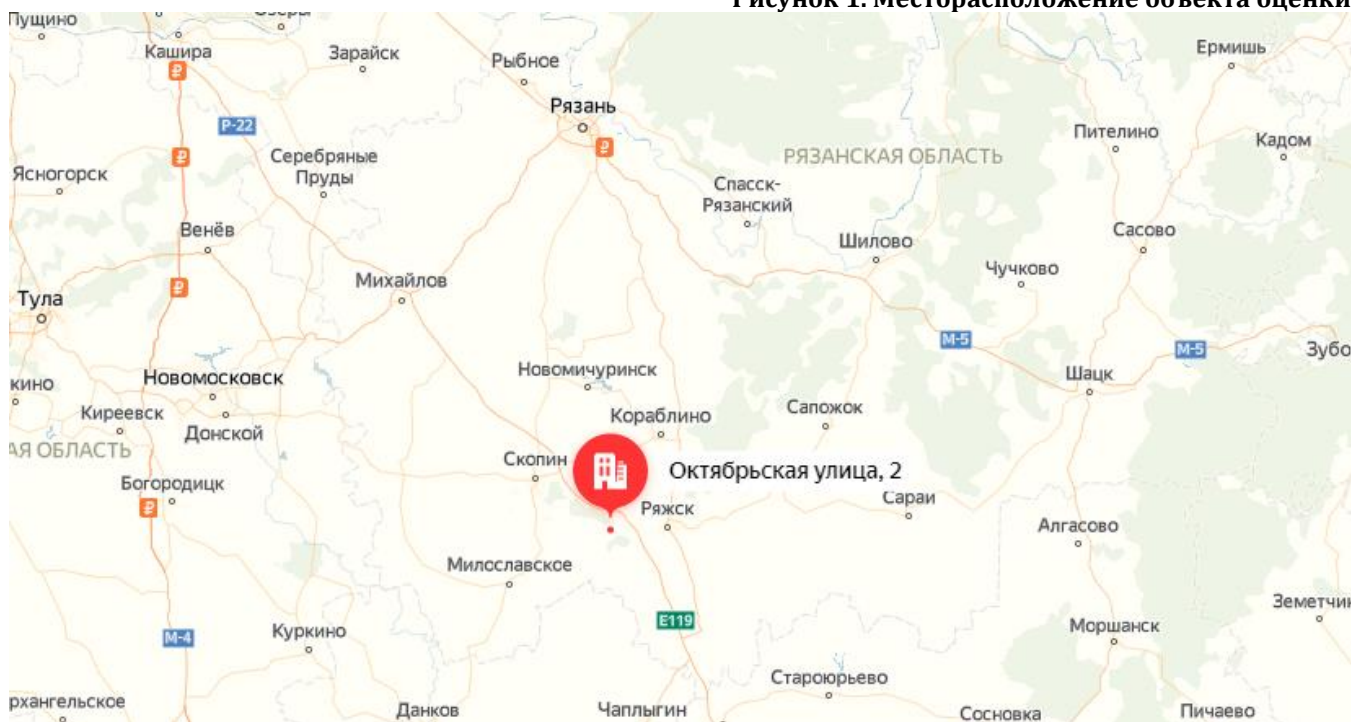
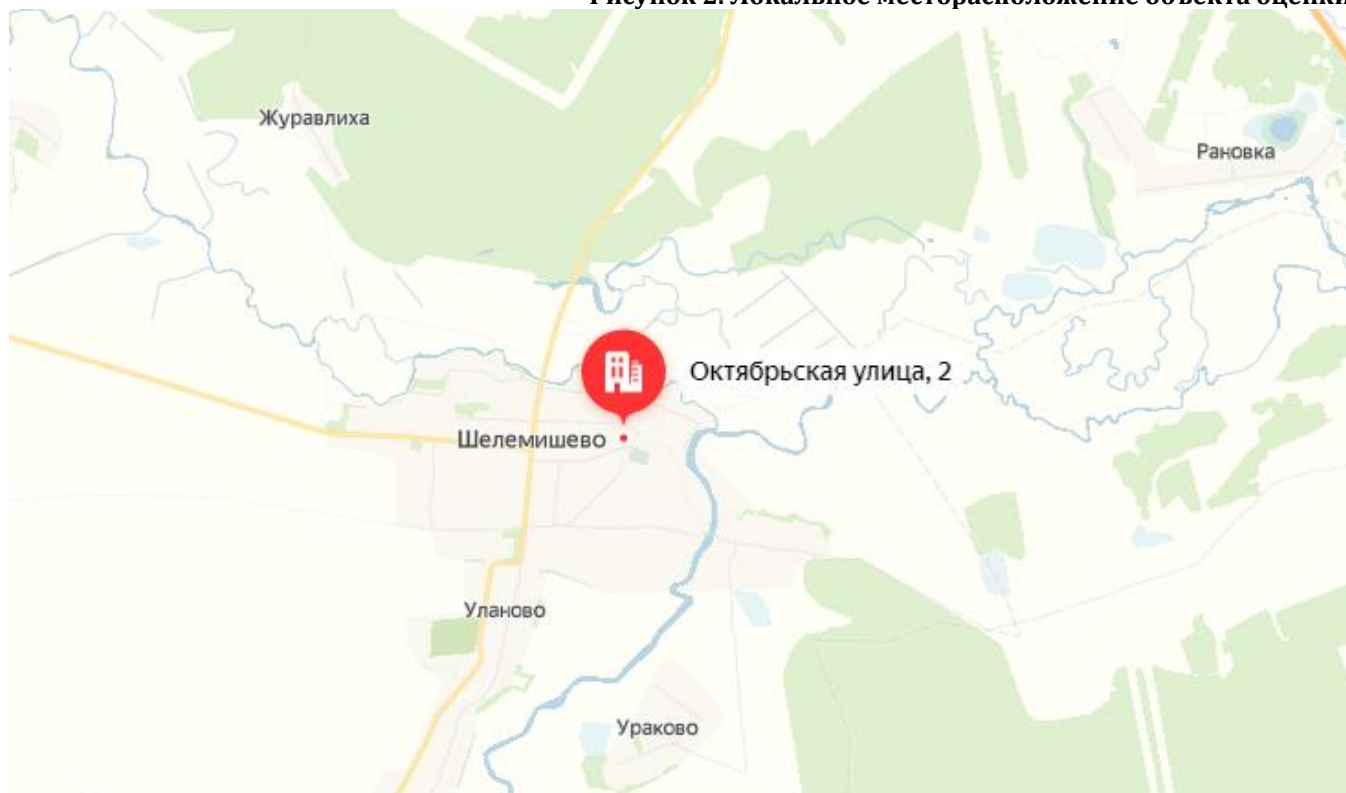
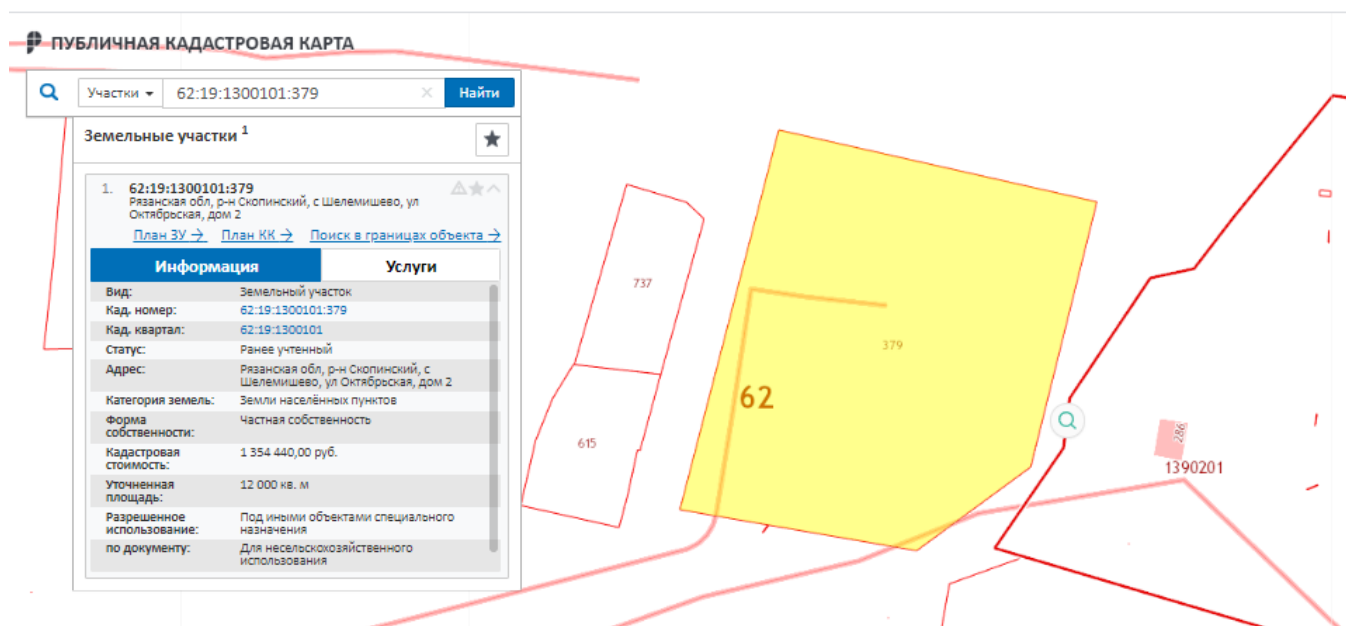


Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки



Источник информации: <https://yandex.ru>

Рисунок 3. Локальное месторасположение объекта оценки на кадастровой карте



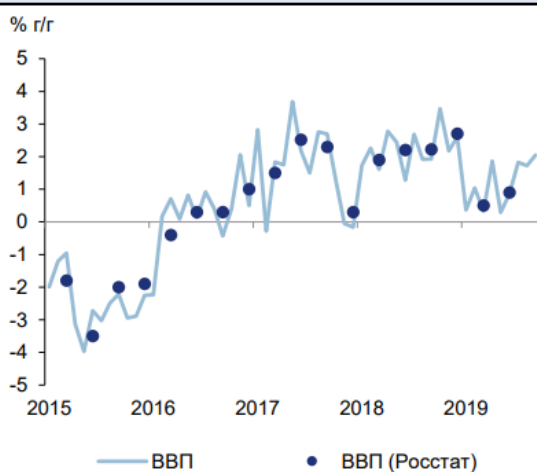
Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Картина деловой активности. Октябрь 2019 года

Экономическая активность

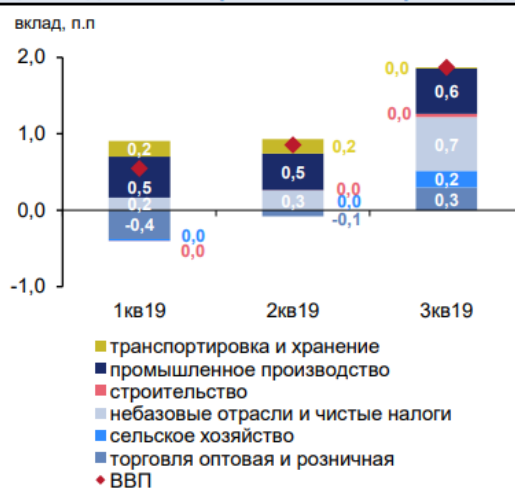
По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в 3кв19 ускорился до 1,9 % г/г (по сравнению с 0,9 % г/г и 0,5 % г/г во 2кв19 и 1кв19 соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,2 % г/г, в сентябре – на уровне 2,0 % г/г. Вместе с тем резкое ускорение роста ВВП является неустойчивым и во многом связано с разовыми факторами. Более высокий по сравнению с 1П19 темп роста ВВП обусловлен значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая сельскохозяйственных культур на фоне слабого внутреннего спроса. С учетом ожидаемого дальнейшего охлаждения потребительского спроса темп роста ВВП в 4кв19 может замедлиться до 1,4–1,5 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в сентябре ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в рост на протяжении текущего года вносит промышленное производство



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3-1

Наибольший вклад в рост на протяжении 3кв19, как и в первой половине года, вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь – 0,6 п.п.). При этом рост (на 2,9 % г/г) продемонстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, внесла оптовая и розничная торговля. Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3кв19 демонстрировали слабую динамику. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3кв19 оставались низкими (0,5 % г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре перешла в отрицательную область (-0,6 % г/г) после четырех кварталов последовательного замедления. В то же время структура роста ВВП в 3кв19 по счету использования свидетельствует о его неустойчивости.

По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п.п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад

¹ Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/index>

(около 0,6 п.п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке, составил 0,4 п.п. в 3кв19 после 1,4 п.п. кварталом ранее, о чем, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8 % г/г в 3кв19 после 1,6 % г/г во 2кв19.

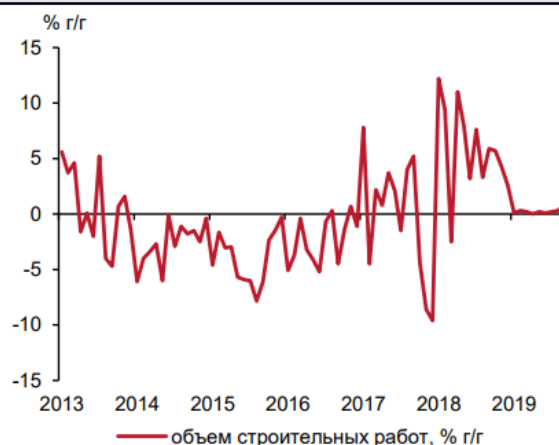
Следует отметить, что рост потребительского спроса замедлился, несмотря на рост реальных располагаемых доходов населения (на 3,0 % г/г в 3кв19), что произошло в результате некоторого замедления темпов роста потребительского кредитования на фоне увеличения долговой нагрузки населения.

Рис. 3. Замедление роста оборота розничной торговли закрепилось в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, остаются низкими



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 3-2

Складывающиеся тенденции в динамике потребительского спроса в целом соответствуют ожиданиям Минэкономразвития России (см. обзор от 26 августа 2019 г. «Российская экономика: под влиянием кредитного цикла»). В 4кв19 ожидается продолжение тенденции к замедлению потребительского спроса на фоне более значимого снижения темпов роста потребительского кредитования после введенных Банком России с 1 октября ограничительных мер.

В этих условиях в 4кв19 Минэкономразвития России ожидает замедления роста ВВП до 1,4–1,5 % г/г.

3.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости Рязанской области на начало сентября 2019 года²

Современных, хорошо оборудованных объектов производственно-складской недвижимости в Рязани немного. Большая часть объектов данного типа недвижимости в городе - наследие советских времен.

Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости города Рязани и Рязанской области по типу недвижимости, на начало сентября 2019 года, выглядит следующим образом.

2

<http://www.cons.ru/media/materials/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D0%A0%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%202019.pdf>

35

Номер отчета: 09/02/20A

Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости

“Уральская недвижимость 1”

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»





Рис. 1. Распределение совокупного предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости г.Рязань и Рязанской области по типу недвижимости

Больше всего к продаже предлагается недвижимости свободного назначения – 52,08%, на втором месте производственно-складская недвижимость – 22,66%, далее следуют торговая недвижимость – 14,32% и офисная – 10,94%.

По количеству предложений лидирует город Рязань (310 предложений), далее – Рязанский район (9), Рыбновский район (7), Михайловский район (6), Шиловский район (6), по 5 предложений представлены в районах: Кораблинский, Пронский, Рязжский, по 4 предложения представлены в Скопин, Сасово, Касимов и Клепиковском районе.

По 2 предложения к продаже коммерческой недвижимости в Рязанской области представлено в районах: Александро-Невский, Ермишинский, Захаровский, Скопинский, Спасский.

В следующих районах Рязанской области представлено по 1 предложению: Касимовский, Пителинский, Путятинский, Сасовский, Старожиловский.

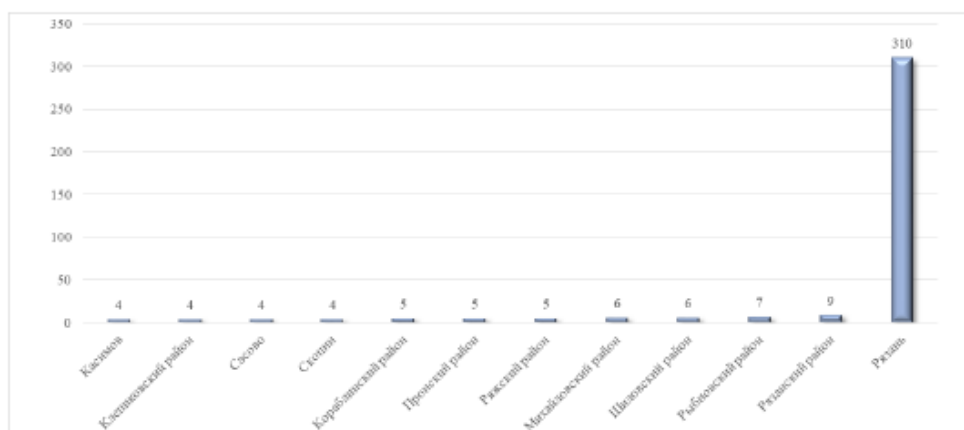


Рис. 2. Распределение предложений к продаже коммерческих объектов недвижимости по городам / районам Рязанской области.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в целом по Рязанской области.

Таблица 1 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в Рязанской области

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	44 278	15 169	112 759
Торговая недвижимость	46 527	2 239	200 000
Производственно-складская недвижимость	9 997	75	40 000
Недвижимость свободного назначения	36 179	1 429	120 000

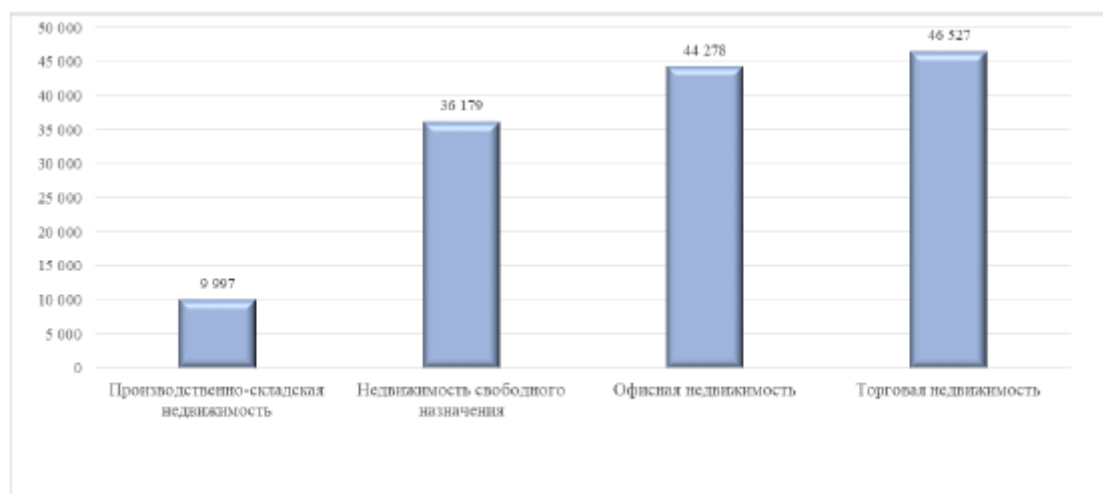


Рис. 3. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости Рязанской области по типам.

Минимальная цена 1 м² в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Пронском районе Рязанской области и составила 15 169 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 112 759 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте офисной недвижимости по Рязанской области в целом – 44 278 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже офисной недвижимости также имеются только в Пронском районе Рязанской области.

Минимальная цена 1 м² в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Сасовском районе Рязанской области и составила 2 239 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 200 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте торговой недвижимости по Рязанской области в целом – 46 527 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже торговой недвижимости также имеются в Сасово (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 88 311 руб.), Шиловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 46 845 руб.), Кораблинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 37 318 руб.), Михайловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 46 419 руб.), Рязском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 20 774 руб.), единичные предложения в Касимов, Скопин и районах: Клепиковский, Путятинский, Рыбновский, Сасовский, Старожиловский.

Минимальная цена 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости была зафиксирована в Пронском районе Рязанской области и составила 75 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Октябрьском округе г.Рязань и составило 40 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте производственно-складской недвижимости по Рязанской области в целом – 9 997 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже производственно-складской недвижимости также имеются в Александро-Невском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 1 385 руб.), Захаровском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 8 256 руб.), Касимов (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 7 989 руб.), Кораблинском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 3 344 руб.),

Михайловском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 966 руб.), Пронском районе (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 2 444 руб.), Рыбновском районе (4 предложения, среднее значение 1 м² составило 9 421 руб.), Рязанском районе (8 предложений, среднее значение 1 м² составило 5 844 руб.), Скопин (3 предложений, среднее значение 1 м² составило 3 735 руб.), Спасском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 9 215 руб.), Шиловском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 3 629 руб.), единичные предложения в Сасово и Скопинском районе.

Минимальная цена 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Скопинском районе Рязанской области и составила 1 429 руб.

Максимальное значение цены 1 м² в этом же сегменте было представлено в Центральном, Советском округе г.Рязань и составило 120 000 руб.

Среднее значение цены 1 м² в сегменте недвижимости свободного назначения по Рязанской области в целом – 36 179 руб.

Помимо г.Рязань, предложения к продаже недвижимости свободного назначения также имеются в Ермишинском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 19 460 руб.), Клепиковском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 11 340 руб.), Рыбновском районе (2 предложения, среднее значение 1 м² составило 13 163 руб.), Рязском районе (3 предложения, среднее значение 1 м² составило 10 195 руб.), единичные предложения в Касимов, Сасово и районах: Касимовский, Михайловский, Пителинский, Рязанский, Скопинский, Шиловский.

Далее представлены средние, минимальные и максимальные цены кв.м. коммерческой недвижимости в г.Рязань

Таблица 2 – Средние, минимальные и максимальные цены 1 м² объектов коммерческой недвижимости в г.Рязань

Тип недвижимости	Продажа (руб./кв.м)		
	среднее значение	минимальное	максимальное
Офисная недвижимость	44 988	15 714	112 759
Торговая недвижимость	50 907	11 176	200 000
Производственно-складская недвижимость	13 698	560	40 000
Недвижимость свободного назначения	38 666	3 068	120 000

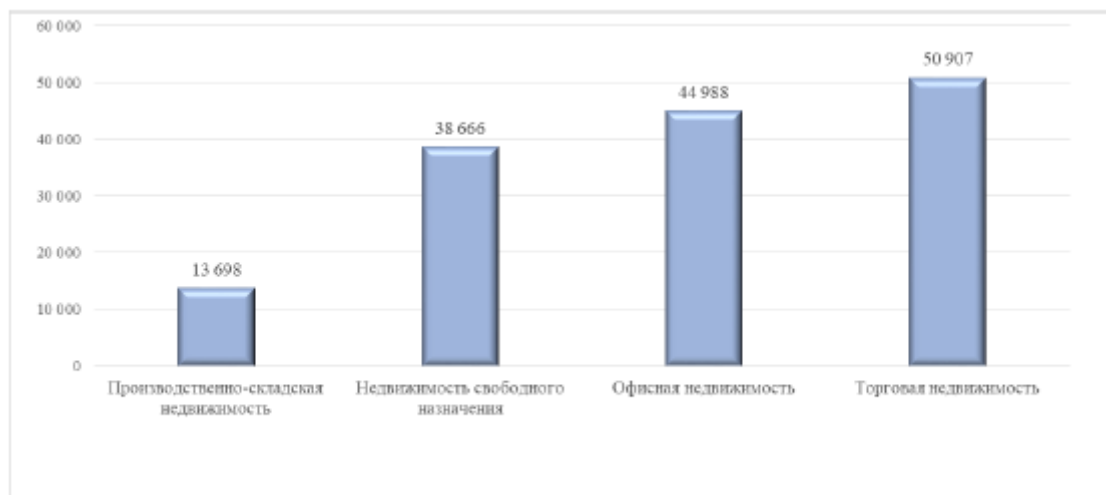


Рис. 4. Распределение средних значений цен 1 м² коммерческих объектов недвижимости г.Рязань по типам.

Анализируя полученную информацию можно сделать вывод, что рынок коммерческой недвижимости в Рязанской области находится в стадии формирования. Количество предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости в г.Рязань составило 81% (общая выборка – 384), на долю области приходится лишь 19%.

3.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком был проанализирован рынок по продаже земельных участков производственно-складского назначения в районе расположения объекта.

Обнаруженные на открытом рынке предложения по продаже аналогичных объектов приведены в таблице ниже:

Таблица 3-1

Характеристики объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/197622616/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/218872691/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/213840606/
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под объект производственного или складского назначения	промышленное назначение	для производственных целей
Местоположение	Рязанская область, Михайлов	Рязанская область, Скопин городской округ, Новиково деревня, ул. Металлургов	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158
Цена предложения, руб.	290 000	500 000	199 000
Площадь земельного участка, кв.м	10 000	3 000	1 218
Стоимость 1 кв.м, руб.	29	167	163
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	27.02.2020	27.02.2020	27.02.2020
Факт сделки/предложение	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	не застроен	есть строения	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации по границе	электричество, водоснабжение	газ

Как видно из таблицы, диапазон цен предложений земельных участков, аналогичного с оцениваемым назначением, в Рязанской области, в районе расположения объекта оценки составляет: 29 - 167 руб./кв. м.

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Передаваемые права

Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость продажи/аренды объектов недвижимости. При необходимости данный фактор будет изучен дополнительно.

Состав передаваемых прав на земельный участок.

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведённое в Справочнике Оценщика недвижимости – 2018 "Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2018 год) под редакцией Лейфера Л.А. по следующей таблице

Таблица 3-2

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,19	1,33
	долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Дата сделки/предложения.

Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Категория земель и вид разрешенного использования

Оценщиком на рынке продажи были подобраны объекты-аналоги с сопоставимой категорией земель и сопоставимым видом разрешенного использования. Анализ по данному фактору не проводится.

Местоположение

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость объекта. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, административный район расположения объекта оценки, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). При необходимости для определения величины корректировки используется исследование рынков недвижимости, приведённое в Справочнике Оценщика недвижимости – 2018 "Земельные участки", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2018 год) под редакцией Лейфера Л.А. по следующей таблице

Таблица 3

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Площадь земельного участка

Анализ данной характеристики проведен в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г., выдержка из которого приведена ниже:

Таблица 4

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	1-2,5	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	2,5-5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	5-10	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	>10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06

Состояние земельного участка

Анализ данной характеристики проведен в исследовании рынка Ассоциацией развития рынка недвижимости «СтатРиелт», выдержка из которого приведена ниже:³

Таблица 5

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Инженерные коммуникации

Анализ данной характеристики проведен в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г., выдержка из которого приведена ниже:

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1910-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

Таблица 6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки земельных участков

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Категория земель и вид разрешенного использования
2. Дата продажи/предложения
3. Состав передаваемых прав;
4. Местоположение;
5. Площадь;
6. Состояние;
7. Обеспеченность инженерными коммуникациями.

Выводы о сроках экспозиции и ликвидности объектов оценки

Типичный срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости, составляет от 5 до 18 месяцев⁴. Средний срок экспозиции составляет 6.5 месяца.

Таблица 3-7

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.01.2020 г.)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	11	14
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	11	7	5	7	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7	5	7	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	12	8	6	8	10
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	6	4	6	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	7	14	10	7	10	12

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2076-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2020-goda>

Полученные выше данные сопоставляются с таблицей ликвидности объектов недвижимости:⁵

Таблица 3-8

Срок экспозиции, месяцев	Интерпретация ликвидности объекта
7 - 18	низкая ликвидность
3 - 6	средняя ликвидность
1 - 2	высокая ликвидность

Вывод: ликвидность объекта оценки оценивается как низкая.

⁵ <https://e-koncept.ru/2014/54898.htm>

4 Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297), проведение оценки включает следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;
- 3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Один из принципов оценки гласит, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно отвечать следующим критериям:

1. Являться законодательно разрешенным, т. е. соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.;

2. Физически осуществимо, т. е. размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющиеся строения должны позволять реализовать выбранный вариант использования;

3. Должно быть финансово обосновано с точки зрения окупаемости инвестируемого капитала, т. е. использование обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

4. Должно обеспечивать наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

На практике принцип наилучшего и наиболее эффективного использования является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип наилучшего и наиболее эффективного использования трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство на нем объекта коммерческого использования (кроме сельскохозяйственного назначения)..

4.2 Подходы к оценке рассматриваемых объектов оценки

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом совокупного устаревания, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
3. Определение прибыли предпринимателя.
4. Определение износа и устареваний.
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может

быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставку капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Для применения доходного подхода к объектам оценки требуется прогнозировать множество различных параметров, таких как стоимость будущих домов, темп продаж, ставку капитализации, ставку дисконтирования -это приводит к субъективности расчета, что в свою очередь приводит к значительной погрешности.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих

случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

5 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости не доступна, ввиду чего в расчетах используется информация о ценах

Оценщиком были собраны объявления о продаже наиболее схожих по основным ценообразующим факторам (функциональному назначению – производственно-складское, местоположение – Рязанская область, и пр.), определенным в разделе анализа рынка, а также по основным физическим и экономическим характеристикам.

В качестве единицы сравнения земельного участка выбрана цена 1 кв. м.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже

Таблица 5-1**

Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/197622616/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/218872691/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/213840606/

47 Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для несельскохозяйственного использования	под объект производственного или складского назначения	промышленное назначение	для производственных целей
Местоположение	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2	Рязанская область, Михайлов	Рязанская область, Скопин городской округ, Новиково деревня, ул. Metallургов	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158
Цена предложения, руб.	определяется	290 000	500 000	199 000
Площадь земельного участка, кв.м	12 000	10 000	3 000	1 218
Стоимость 1 кв.м, руб.	определяется	29	167	163
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия финансирования	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Дата продажи/предложения	27.02.2020	27.02.2020	27.02.2020	27.02.2020
Факт сделки/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Состояние	оценивается как условно свободный	не застроен	есть строения	не застроен
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	электричество, водоснабжение	газ

**Информация о площади, состоянии внутренней отделки, наличии инженерных коммуникаций, парковки и прочих данных уточнялась по данным, представленных в открытом доступе и на сайте: <https://pkk5.rosreestr.ru>, а также в ходе интервью с продавцами.

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На основании анализа ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости оценщиком выделены следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- состав передаваемых прав собственности (отягощение прав покупателя залогом или долгосрочной арендой);
- условия финансирования сделки купли-продажи (без наличия специальных условий финансирования-взаиморасчеты, векселя, бартер);
- условия продажи (нетипичный срок экспозиции, родственные, деловые отношения, неполная информированность);
- время продажи (условия рынка);
- месторасположение и окружение;
- физические характеристики (площадь, конфигурация);
- экономические характеристики (инженерные сети), транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры).

Передаваемые права. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются в пользование заинтересованным лицам на праве собственности. Корректировка по данному фактору не производилась.

Передаваемые права. Объект оценки как и объекты аналоги передаются на праве собственности. Корректировка по данному фактору не вводится.

Условия финансирования сделки. Расчет между сторонами сделки производится за счет собственных средств. Корректировка по данному фактору не производилась.

Условия сделки. Условия сделки чисто рыночные – корректировка отсутствует.

Скидка на торг. Поправка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца. Скидка на торг определяется на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2018 " Земельные участки. Часть 1", изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г.Нижний Новгород, 2018 год) под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 5-2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере: **-11,9%**.

Дата сделки/предложения. Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки – корректировка не требуется.

Местоположение (округ). Рыночная стоимость объекта недвижимости во многом зависит от места расположения. Согласно анализу рынка вводятся следующие корректировки

Таблица 5-3

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2	Рязанская область, Михайлов	Рязанская область, Скопин городской округ, Новиково деревня, ул. Metallургов	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка		0,0%	-37,0%	-37%

Доступ к объекту. Согласно анализу рынка, все объекты аналоги как и объект оценки имеют свободный доступ, корректировка не требуется.

Площадь. Согласно анализу рынка, для объектов-аналогов вводятся следующие корректировки:

Таблица 5-4

Элемент сравнения	Оцениваемый	Объекты сравнения		
		1	2	3
Общая площадь, кв. м.	12 000	12 000	10 000	3 000
Корректировка			0%	-10%

Состояние. Объект оценки (условно-свободный) и объекты аналоги №№1,3 предлагаются как незастроенные земельные участки. У аналога №2 присутствуют строения. Согласно анализу рынка для аналога №2 вводится корректировка на уровне: $(1/0,93-1)*100 = 7,5\%$.

Рельеф. Инженерно-геологические условия определяют полезность самого объекта недвижимости. Это форма и рельеф земельного участка, состояние почв и грунта и т. д. Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, близкие по физическим характеристикам оцениваемому объекту – корректировка не вводится.

Наличие коммуникаций. Согласно анализу рынка, для объектов-аналогов вводятся следующие корректировки:

Таблица 5-5

Элемент сравнения	Оцениваемый	Объекты сравнения		
		1	2	3
Наличие коммуникаций	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	электричество, водоснабжение	газ
Корректировка		0%	-28%	-16%

По всем прочим параметрам оцениваемый земельный участок сопоставим с аналогами.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов. Когда по всем сравниваемым объектам скорректированные цены различаются, требуется согласование полученных значений. В этой связи формулируется следующее правило выбора значения скорректированной цены продажи: в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается итоговая скорректированная цена продажи сравниваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано, исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Удельные веса рассчитываются по формуле:

$$\text{Уд.вес} = \frac{\frac{1}{n_i}}{\sum \left(\frac{1}{n_i}\right)},$$

где Уд.вес – удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;

n_i - абсолютная величина внесенных поправок в стоимость i -ого сопоставимого объекта, изменивших его стоимость.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

5.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица 5-6

Параметр сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-		https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/197622616/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/218872691/	https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/213840606/
Местоположение	-	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2	Рязанская область, Михайлов	Рязанская область, Скопин городской округ, Новиково деревня, ул. Металлургов	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158
Категория земель	-	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	Для несельскохозяйственного использования	под объект производственного или складского назначения	промышленное назначение	для производственных целей
Цена предложения	руб.	определяется	290 000	500 000	199 000
Площадь участка, кв.м	кв.м	12 000	10 000	3 000	1 218
Цена за 1 кв.м	руб. /кв.м	определяется	29	167	163
Условия продажи	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

50 Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		29	167	163
Условия финансирования	-	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств	из собственных средств
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		29	167	163
Дата продажи/предложения	-	27.02.2020	27.02.2020	27.02.2020	27.02.2020
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		29	167	163
Факт сделки/предложение	-	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	147	144
Состав передаваемых прав	-	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	147	144
Местоположение	-	Рязанская обл, р-н Скопинский, с Шелемишево, ул Октябрьская, дом 2	Рязанская область, Михайлов	Рязанская область, Скопин городской округ, Новиково деревня, ул. Металлургов	Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158
Статус населенного пункта	-	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности от областного центра
Корректировка	%		0,0%	-37,0%	-37%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	93	91
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	93	91
Площадь земельного участка, кв.м	-	12 000	10 000	3 000	1 218
Корректировка	%		0%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	84	82
Состояние	-	оценивается как условно свободный	не застроен	есть строения	не застроен
Корректировка	%		0%	7,5%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	90	82
Рельеф	-	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	84	82
Наличие инженерных коммуникаций	-	все коммуникации по границе	все коммуникации по границе	электричество, водоснабжение	газ
Корректировка	%		0%	-28%	-16%
Скорректированная цена	руб. /кв.м		26	60	69
Удельный вес корректировок, п	%		11,90%	79,40%	74,90%
1/п	-		8,40	1,26	1,34
Сумма 1/п	-		11,00	11,00	11,00
Весовой коэффициент	доли ед.		0,76364	0,11455	0,12182
Средневзвешенное значение стоимости	руб/кв.м	35			
Рыночная стоимость прав на земельный участок	руб.	420 000			

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 27 февраля 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

420 000 (Четыреста двадцать тысяч) рублей

51 Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



6 Затратный подход

Сметная стоимость строительства рассчитана с помощью справочника «Промышленные здания 2016» М. КО-ИНВЕСТ, 2016 г.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- 1) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- 2) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- 3) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества, и техническими характеристиками (объемом, площадью и иными проектными показателями);
- 4) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- 5) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- 6) произвести расчеты стоимости объекта.

Подготовка исходных данных об оцениваемых объектах и определение класса конструктивной системы объектов

Классы конструктивных систем зданий согласно сборникам «КО-Инвест» приведены ниже:

Таблица 6-1

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы КО-ИНВЕСТ
Кирпич	Железобетон, сталь, кирпич	КС-1
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а
Кирпич	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6
Стекло, светопрозрачные материалы	Железобетон, сталь (кроме ЛСТК)	КС-6а
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	ЛСТК (легкие стальные тонкостенные конструкции)	КС-6б
Древесина	Древесина и др. конструктивные материалы	КС-7

Подбор объектов-аналогов

Данные о объекте-аналоге из сборника «Промышленные здания 2016» М. КО-ИНВЕСТ, 2016, приведены ниже.

ГОРОДСКИЕ МОЛОЧНЫЕ ЗАВОДЫ										Этажность: 2 • Высота, м: 7,75					КС-1				
ОПИСАНИЕ:										КАРКАС — Кирпичный									
С подвалом										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные									
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные									
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный																			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruПЗ.08.000.0068										*до 15000				Econom		руб. на 1 м³		5 553	
ruПЗ.08.000.0069										*от 15000				Econom		руб. на 1 м³		4 406	
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТИ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧНЫЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruПЗ.08.000.0068	277,58 5,00%	255,45 4,60%	1021,82 18,40%		1277,28 23,00%	222,07 4,00%		277,58 5,00%	444,32 8,00%	388,62 7,00%	111,03 2,00%	777,42 14,00%	199,83 3,60%	150,00 2,70%	124,91 2,25%	24,91 0,45%		5552,82 100,00%	
ruПЗ.08.000.0069	352,49 8,00%	211,50 4,80%	846,01 19,20%		1189,73 27,00%	220,29 5,00%		176,16 4,00%	308,37 7,00%	264,42 6,00%	132,21 3,00%	308,37 7,00%	158,54 3,60%	119,04 2,70%	99,11 2,25%	19,74 0,45%		4405,99 100,00%	

Таблица 6-2

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемое здание	Здание-аналог
			ruПЗ.08.000.0068
1	Отрасль	Нежилое	Нежилое
2	Назначение здания	Молочный завод	Молочный завод
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб.м	7 728	до 25000
3.1.	- Общая площадь объекта, м2	997,2	-
3.2.	- Количество этажей	1	2
3.3.	- Наличие подземной части	-	-
3.4.	- Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т. е. здание отдельно-стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т. п.)	-	-
5	Преобладающий материал:		
	- вертикальных несущих конструкций	-	-
	- горизонтальных несущих конструкций	-	-
	- наружных стен	Кирпич	кирпич
	- внутренних стен	-	-
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- кровли	-	-
	- полов	-	-
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	-
	- прочих конструкций	-	-

6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	сухие	сухие
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
10	Наличие (+, -) и особенности инженерного оборудования здания		
	- водоснабжение холодное	-	+
	- водоснабжение горячее	-	+
	- канализация	-	+
	- отопление	-	+
	- вентиляция	-	+
	- кондиционирование	-	+
	- электроснабжение и освещение	-	+
	- специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	-	+
	- слаботочные системы	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	-	-
11	Класс качества объекта	Econom	Econom

Определение необходимых параметров, подлежащих корректировке и расчет количественных значений корректирующих коэффициентов

Поправочные коэффициенты:

- на различия в площади/объеме зданий. Поправка вводится по методике, рекомендуемой сборниками «КО-Инвест» (актуально в независимости от даты публикации сборника). Для расчета поправки объем объекта оценки делится на объем объекта-аналога, полученное соотношение сверяется со следующей таблицей:

Таблица 6-3

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{сnp}$	K_o	$S_o/S_{сnp}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	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

Таким образом, корректировка не требуется.

- региональный коэффициент.

Базовым регионом для определения стоимостных показателей для сборников «КО-Инвест» является Московская область, тогда как оцениваемое здание расположено в Рязанской области. Региональный коэффициент отражает разницу в ценах на строительство в Московской области и в регионе расположения объектов.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
(ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов	
Класс конструктивных систем										
	KC-1	KC-1A	KC-2	KC-3	KC-4	KC-5	KC-6	KC-6A	KC-6B	KC-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,936	0,800	0,871	0,816	0,838	0,844	0,888	0,872	0,870	0,880
Республика Мордовия	0,944	0,859	0,912	0,885	0,903	0,910	0,951	0,945	0,946	0,943
Чувашская Республика	0,911	0,828	0,898	0,845	0,892	0,878	0,953	0,924	0,934	0,949
Кировская область	0,999	0,909	0,934	0,869	0,955	0,948	1,001	0,992	0,989	0,975
Нижегородская область	0,840	0,785	0,737	0,772	0,753	0,788	0,820	0,820	0,816	0,838
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,919	0,844	0,885	0,924	0,884	0,877	0,917	0,913	0,942	0,942
Воронежская область	0,930	0,916	0,951	0,905	0,967	0,950	1,006	0,995	0,993	0,976
Курская область	0,932	0,919	0,950	0,793	0,934	0,945	0,989	0,969	0,961	0,998
Липецкая область	0,893	0,872	0,868	0,820	0,862	0,861	0,910	0,922	0,885	0,901
Тамбовская область	0,894	0,839	0,844	0,860	0,847	0,855	0,901	0,896	0,899	0,884
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,958	0,840	0,883	0,970	0,841	0,840	0,886	0,934	0,830	0,926
Республика Татарстан	0,987	0,953	1,014	0,876	0,985	0,983	1,039	1,019	1,001	0,980
Астраханская область	0,904	0,866	0,865	0,860	0,884	0,937	0,948	0,936	0,941	0,944
Волгоградская область	0,978	0,898	1,034	0,871	0,955	0,956	1,013	0,987	1,009	1,027
Пензенская область	1,030	0,973	1,044	0,845	0,996	1,014	1,038	1,030	1,009	0,998
Самарская область	0,864	0,842	0,789	1,094	0,849	0,853	0,901	0,882	0,879	0,876
Саратовская область	0,965	0,889	0,900	1,183	0,881	0,883	0,936	0,931	0,868	0,900
Ульяновская область	0,972	0,875	0,905	0,911	0,899	0,897	0,956	0,959	0,953	0,943

Выпуск 102 • январь 2018

© КО-ИНВЕСТ 2018

Для конструктивной системы КС-1 корректировка на региональный коэффициент составит 0,887.

- на изменение цен с даты сборника до даты оценки.

Сметная стоимость строительства в сборнике «Общественные здания 2016» определена по состоянию на 01 января 2016 года, датой оценки является 27 февраля 2018 2016 года. Корректировка вводится на основании данных Госстата и составит 1,206

Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г., процент,
Рязанская область,
К декабрю предыдущего года,
Предоставление услуг в области ликвидации последствий
загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов

	2018	2019	2020
январь	99,63	101,31	99,9
февраль	99,99	101,88	
март	100,52	102,85	
апрель	101,97	104,08	
май	102,73	105,59	
июнь	103,08	106,44	
июль	104,15	106,89	
август	106,36	107,34	
сентябрь	107,11	108,17	
октябрь	107,5265	108,57	
ноябрь	108,46	109,17	
декабрь	109,87	109,9	

- прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя определена на основании данных, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018 г., и составила 15,3%.

Таблица 6-4

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,5%	16,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,9%	16,8%	19,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	15,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	11,3%	12,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	16,7%	18,5%

- поправка на износ здания.

Согласно представленным Заказчиком данным, физический износ объекта составляет 99,9%

Расчет стоимости здания

Таблица 6-5

Наименование показателей и поправок	Здание-аналог код guПЗ.08.000.0068	
1	2	3
1. Справочный показатель	Cс1	5 552,82
2. Первая группа поправок, выраженных в тыс. рублей на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)		
- на отсутствие части наружных стен	Cст1	1
- на различие в высоте этажа	Ch1	1
- на различие в количестве перегородок	Сперег.1	1
- на наличие подвалов	Сфон.1	1
- на учет специальных работ и оборудования	Сос.1	1
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	Сфунд.1	1
- на расчетное давление на основание	Сдавл.1	1
- на дифференциацию по видам конструктивных элементов	Сконстр.1	1
- на различие в конструктивных решениях		1
фундаменты	Сфун.1	1
каркас, наружные стены	Снар.1	1
перегородки	Спер.1	1
перекрытия	Сперек.1	1
кровли	Скр.1	1
заполнения проемов	Сзап.1	1
полов	Спол.1	1
отделки	Сотд.1	1
инженерные сети	Синж.1	1
Прочие различия на конструктивную систему здания		1
<i>Итого по первой группе поправок</i>		5 552,82
3. Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
- на различие в объеме/площади здания	Ко1	1
- на различие в климате	Кклим.1	1
- на сейсмичность	Ксейсм.1	1
- на региональное различие в уровне цен на ресурсы	Крег.-эк.1	0,887
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	Кзон.-эк.1	1
- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз.1	1
- на изменение цен после издания справочника	Кинфл.1	1,206
- по учету налога на добавленную стоимость	Кндс1	1
<i>Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)</i>	К1	1,070
Стоимость 1 м3		5 942
4. Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам		45 919 776
5. Прибыль предпринимателя		1,153
6. Стоимость строительства по оцениваемому зданию		52 945 502
7. Поправка относительная на фактическое состояние (износ) объекта		0,001
8. Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа	руб. без НДС	52 946
9. Стоимость по оцениваемому зданию на дату оценки с учетом износа округленно	руб. без НДС	50 000

Таким образом, стоимость права собственности на нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенное по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево,б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517, по состоянию на 27 февраля 2020 года, составила: **50 000 руб. без НДС.**

57 Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Уральская недвижимость 1"

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



7 Согласование результатов

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Затратный подход – использовался для определения рыночной стоимости здания. Затратному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

Доходный подход – не применялся.

Сравнительный подход - наиболее объективно отражает стоимость земельного участка и является наиболее трудоемким, так как информация по ценам на идентичные объекты подбирается, в основном, из средств массовой информации и поэтому наиболее точно учитывает складывающуюся на рынке ситуацию. Сравнительному подходу целесообразно присвоить весовой коэффициент 100%.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщик руководствовался Федеральным стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Таблица 8. Согласование результатов оценки, полученных различными подходами

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость, руб.
	Результат	Вес	Результат	Вес	Результат	Вес	
Право собственности на земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517	50 000	1,0	420 000	1,0	Не применялся	-	470 000
ИТОГО:							470 000

Основываясь на доступной информации, оценщик пришел к следующему заключению: итоговая справедливая стоимость Объекта оценки земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517, по состоянию на 27 февраля 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) рублей,

в т.ч.

Земельный участок общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый номер:

62:19:1300101:379:

420 000 (Четыреста двадцать тысяч) рублей

8 Итоговое заключение о стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки: право собственности на: земельный участок, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом 2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379; - нежилое здание, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв. № 8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517, по состоянию на 27 февраля 2020 года, (НДС не облагается), округленно составляет:

470 000 (Четыреста семьдесят тысяч) рублей,

в т.ч.

**Земельный участок общей площадью 12 000 кв. м, кадастровый номер:
62:19:1300101:379:**

420 000 (Четыреста двадцать тысяч) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Генеральный директор
ООО «Агентство оценки и аудита»**



Олейников В.А.

Оценщик
27 февраля 2020 г.

Газина Н.А.

9 Подтверждение качества оценки.

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016);

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10 Используемые материалы нормативного и методического характера.

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н).

Книги, справочные и периодические издания.

10. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
 11. Данные "Справочника оценщика недвижимости Том 3 Земельные участки" за 2016 г. под ред. Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.
 12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
 13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

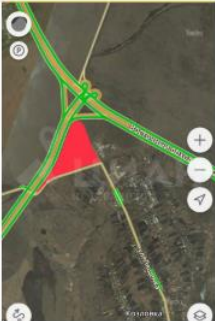
11 Приложение I – информация об объектах-аналогах

← → ↻ ryazan.cian.ru/sale/commercial/197622616/

Коммерческая земля, 13 га

Рязанская область, Михайлов. На карте

В избранное | | | | | Пожаловаться



2 фото

13 га
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продается участок промназначения общей площадью 13 гектар, расположенный на окраине г.Михайлов Рязанской области вдоль восточного обода города Михайлов. Отличное расположение у автомобильной развязки, асфальтированный подъезд с двух сторон, коммуникации по границе участка, лучшее место под объект производственного или складского назначения. Можно частями от 1 гектара. Цена 290 000 за гектар. Торг.

290 000 ₽

22 308 ₽ за га

Следить за изменением цены

УСН

РЯО:
Анна Павловна
Ещё 3 объекта

+7 906 712-14-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Элитные таунхаусы в «Футуро Парк»
futuro-park.com

Премиум таунхаусы от 169 м². Террасы на крыше. Жители 1ой очереди уже делают ремонт!

Новая Рига 23 км
Панорамные окна
Гольф клуб
Скачать презентацию

Яндекс.Директ

<https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/197622616/>

← → ↻ ryazan.cian.ru/sale/commercial/218872691/

Коммерческая земля, 30 сот.

Рязанская область, Скопин городской округ, Новиково деревня, ул. Металлургов. На карте

В избранное | | | | | Пожаловаться



15 фото

30 сот.
Площадь

Земли промышленности
Категория

Продажа земельного участка - земли промышленности и иного назначения, общая площадь 3000 кв.м, с нежилым сооружением 12,7 кв.м, в собственности у физического лица.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

500 000 ₽

16 667 ₽ за сот.

РЯО:
Елена Иванова
Нет отзывов
Опыт работы более 5 лет
Ещё 48 объектов

+7 915 381-05-13

SMS доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Элитные таунхаусы в «Футуро Парк»
futuro-park.com

Премиум таунхаусы от 169 м². Террасы на крыше. Жители 1ой очереди уже делают ремонт!

Новая Рига 23 км
Панорамные окна
Гольф клуб
Скачать презентацию

Яндекс.Директ



Элитные таунхаусы в «Футуро Парк»
futuro-park.com

Премиум таунхаусы от 169 м². Террасы на крыше. Жители 1ой очереди уже делают ремонт!

Новая Рига 23 км
Панорамные окна
Гольф клуб

<https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/218872691/>

Коммерческая земля, 12,2 сот.

Рязанская область, Скопин, ул. Ленина, 158 На карте

В избранное Пожаловаться

12,2 сот.

Участок поселений

Площадь Категория

Продается земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 1 218 кв.м, адрес: Рязанская область, г. Скопин, ул. Ленина, восточнее д.158, кадастровый номер 62:28:0020704:140. Преимущества участка:

- 1) асфальтированная дорога до самого участка;
- 2) участок выходит на одну из основных улиц города;
- 3) электричество, водопровод и канализация находятся на границе участка (проходят вдоль улицы);
- 4) газ низкого давления непосредственно на участке.

Отличное место для производственной мастерской или автосервиса. Связь через WhatsApp или Viber.

199 000 ₽

16 312 ₽ за сот.

ID 13033196
Еще 2 объекта

+7 919 762-31-80

Пожалуйста, сообщите, что вышли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Вилла De Luxe в Сочи

reef live

Продажа deluxe вилл с бассейном, садом, частной lounge-зоной. Живите у вашего моря!

REEF RESIDENCE

Редкий уголок Сочи

Жизнь De Luxe

Особые предложения

Яндекс.Директ

<https://ryazan.cian.ru/sale/commercial/213840606/>

12 Приложение II – документы Оценщиков



ООО «Агентство оценки и аудита»
115088, Москва, 2я Манинотропная 25с5, офис 17
+7 499 709 83 53; <http://www.agentocenka.ru>

АКТ осмотра недвижимости

«27» февраля 2020 г.

Место осмотра: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2
Объект осмотра:

- **земельный участок**, разрешенное использование: для несельскохозяйственного использования, общая площадь 12000 кв. м., расположенного по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, дом2 кадастровый номер: 62:19:1300101:379;
- **нежилое здание**, молочный завод, кол-во этажей 1, общая площадь 997,2 кв. м., инв.№8246, расположенный по адресу: Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, б/н, кадастровый номер: 62:19:1300101:517.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании копий документов предоставленных Заказчиком. В процессе оценки оценщик полагался на данные в таблице ниже.

Таблица 1. Описание объекта оценки

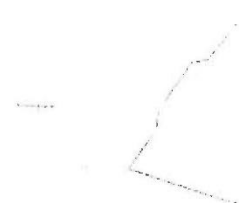
Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	12 000
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Под иными объектами специального
Вид разрешенного использования по документам	Для несельскохозяйственного использования
Кадастровый (или условный) номер	62:19:1300101:379
Кадастровая стоимость, руб.	1 354 440,00
Местоположение	Рязанская обл., р-н Скопинский, с. Шелемишево, ул.
Наличие коммуникаций	Имеются (электроснабжение, водоснабжение)
Конфигурация земельного участка, согласно Публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

Таблица 2. Описание объекта оценки

Наименование оцениваемого объекта	Нежилое здание (молочный завод)
Общая площадь, кв. м	997,2
Кадастровый (или условный) номер	62:19:1300101:517
Кадастровая стоимость, руб.	5 733 630,76
Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	-
Год постройки	1950
Материал стен	Из прочих материалов
Отделка помещений	Без отделки

Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК «Надежное управление Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1'''

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



Состояние здания и отделки помещений	Неудовлетворительное
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Отключено
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Хорошее

Всем присутствующим разъяснено, что осмотр Объекта производится в целях идентификации объектов, обнаружения повреждений и записи указанных повреждений в данном Акте.

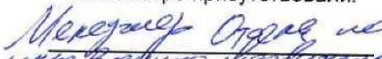
Перед началом осмотра каждому из участников осмотра разъяснено их право присутствовать при всех действиях эксперта, делать замечания, заявления, связанные с выявлением повреждений, их описанием, подлежащие внесению в Акт осмотра, пользоваться услугами эксперта, задавать ему вопросы, требовать пояснений по поводу технических терминов и методов осмотра. Все присутствующие имеют право собственноручно вносить замечания в Акт осмотра после его составления.

Осмотр проводился при естественном освещении, в условиях обеспечивающих/ возможность качественной оценки.

Представитель ООО «Агентство
оценки и аудита»:

 (Харчиков А.А.)

На осмотре присутствовали:


Механизм Орлов по
управлению недвижимостью
ООО «Управляющая компания
«Надежное управление»

 (Н.М.Ф.В.О.)



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

16 апреля 2010 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1 1 0 7 7 4 6 2 9 4 1 5 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве



Самойлова О. В.

(подпись, ФИО)



МП

серия 77 №013333810

ЗАО «Политграф-защита», Москва, 2006, уровень - В

Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» марта 2016 г.
Дата включения в реестр

№ 74
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство оценки и аудита»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организаций,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1673013581

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» января 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Агентство оценки и аудита» 115088, г. Москва, 2-я Машиностроения, д. 25с5, оф. 17 р/с 40702810501500014832 в ПАО «ФК Открытие», г. Москва к/с 30101810845250000999 БИК 044525999 ИНН 7706735560
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.01.2020г. по 24 часа 00 минут 21.01.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 22.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	17 800,00 (Семнадцать тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1673013581 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Представитель Страховщика: Кравченко А.Е. Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

М.П.



BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО «Технография» «Евроклимат-2 СГБ» - СГБ, 2019 г. Зак. № 180355. Тираж 500 000 экз.

Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1""

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000045-011

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Макаровой Наталии Александровне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датильном падеже)

на основании протокола от « 30 » сентября 2014 г. № ЕКЭ-00079

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного

(указывается полное наименование)

федеральным государственным бюджетным образовательным

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

учреждением высшего профессионального образования «Государственный

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

университет по землеустройству» (порядковый номер 011 от 19.09.2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



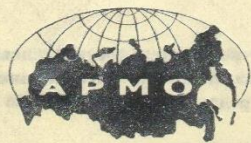
(подпись)

И.А. Грачев

(расшифровка подписи)

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков¹.

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15 июля 2011 г.

Дата

№ 2732-11

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Макарова (Газина) Наталия Александровна

Паспорт – 45 11 №254989 выдан

ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТАГАНСКИЙ
18.06.2011

Московская Финансово-Промышленная Академия (Ф.И.О. удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744 26.09.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1548 от « 18 » марта 2009 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва

 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ		ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/10005/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
г. Москва		01 марта 2019 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» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Газина Наталия Александровна Адрес регистрации и/или ИНН: 770973915214		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 11 марта 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 10 марта 2020 г. 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, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей. Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>		
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 000,00 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 11 марта 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. 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. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских 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 период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г.; - 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 период с 14 июня 2018 г. по 13 июня 2019 г.; (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.		
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 (признанным 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. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления		

Номер отчета: 09/02/20А

Заказчик: ООО УК "Надежное управление Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская
 недвижимость 1""

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



**АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ
И АУДИТА**

	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.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
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, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - 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 обстоятельств, которые могут 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: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. 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. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»
Газина Наталья Александровна	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова А.С. действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 016640-1

« 22 » февраля 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Газиной Наталии Александровне

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

от « 22 » февраля 20 19 г. № 111

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » февраля 20 22 г.

АО «Опцион», Москва, 2019 г., «Ф» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, 73 № 392, Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



13 Приложение III – документы Заказчика

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.05.2018 № 99/2018/99491709	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101
Дата присвоения кадастрового номера:	15.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Индустриальный номер: 8246
Адрес:	Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемищево, б/н
Площадь, м²:	997,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	молочный завод
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1950
Год завершения строительства:	1950
Кадастровая стоимость, руб.:	5733630,76
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 23.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.05.2018 № 99/2018/99491709	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	62:19:1300101:379
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 инвентаре:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные неисключительные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данной объект недвижимости с наименованием «Здание - молочный завод», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для записи:

раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Шайхразиев Марат Тагирович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
23.05.2018 № 99/2018/99491709	
Кадастровый номер: 62:19:1300101:517	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62:19:1300101:517-62/014/2018-2 от 31.01.2018
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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 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.

ФГИС ЕГРН
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"

Лист 1

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

На основании запроса от 23.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2018 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок:			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.05.2018 № 99/2018/99490815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379	
Номер кадастрового квартала:		62:19:1300101	
Дата вступления кадастрового номера:		23.02.1998	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Рязанская обл., р-н Спасский, с. Шелепанское, ул. Октябрьская, дом 2	
Площадь:		12080 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1354440	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		62:19:1300101:649, 62:19:0000000:706, 62:19:1300101:517	
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 индивидуального предпринимателя:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 1

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

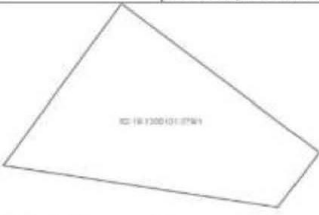
Земельный участок:			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.05.2018 № 99/2018/99490815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379	
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного использования		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок является или может быть расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, памятника, угодий, животного, лесного фонда:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственной земельной оценки:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок			
(по общему правилу)			
Лист № _____ Раздел _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.05.2018 № 99/2018/99490815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления кандидатуры в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус занесен об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные, неосведомленности". Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необязательны для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Шайхуров Марат Тимурович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись: _____ координата, фамилия	
		М.П.	

Земельный участок			
(по общему правилу)			
Лист № _____ Раздел _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.05.2018 № 99/2018/99490815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционного пая Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 62:19:1300101:379-62/014/2018-2 от 31.01.2018		
3. Ограничение прав в обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленное в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют		
6. Состояние в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии расхождений между объектом недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Привлечение и сведения о платежах, поступающих, по доверенности или заключению 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		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель федерального назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись: _____ координата, фамилия	
		М.П.	

Земельный участок:			
(уч. объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов
23.05.2018	№ 99/2018/99/00815		
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379	
Цилиндр (чертеж, схема) земельного участка: 			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН	
подпись		подпись	
М.П.		подпись, фамилия	

Земельный участок:				
(уч. объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
23.05.2018	№ 99/2018/99/00815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка Система координат: СК кадастрового округа Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Среднее квадратическое отклонение определений координат характерных точек границ земельного участка, м
1	X	Y	4.	5
1	340840.42	1339663.86	данные отсутствуют	0.2
2	340819.75	1339764.56	данные отсутствуют	0.2
3	340736.15	1339745.26	данные отсутствуют	0.2
4	340709.22	1339709.84	данные отсутствуют	0.2
5	340720.66	1339654.97	данные отсутствуют	0.2
6	340748.85	1339641.77	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН		
подпись		подпись		
М.П.		подпись, фамилия		

Земельный участок:				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов	Всего листов выписки
23.05.2018	№ 99/2018/99490815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 62:19:1300101:379.1		
				
Масштаб: 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Земельный участок:				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов	Всего листов выписки
23.05.2018	№ 99/2018/99490815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379		
Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости		
1	2	3		
1	258	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 62.19.7.51, Карта (План) № 60 от 24.08.2011		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Земельный участок:				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2	Всего разделов	Всего листов выписки
23.05.2018	№ 99/2018/99490815			
Кадастровый номер:		62:19:1300101:379		
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	340718.32	1339650.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	340718.23	1339650.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	340714.53	1339675.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	340719.34	1339678.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	340712.47	1339661.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	
Лист №	1
Всего листов:	1
« 20 » июля 2016 г. № 99/2016/5455530	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101
Предыдущие номера:	8246
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемишево, б/н		
2	Основная характеристика:	площадь	997.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	молочный завод		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1950		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3117895.38		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%):	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	—		
12	Сведения о правах:	Собственность, рег.номер 62-62/014-62/014/072/2015-449/4 от 04.09.2015 г., правообладатель: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ"		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:	—		

16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:
16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.126/kp_32ae30f2-f8fb-4a3a... 20.07.2016

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

« 20 » июля 2016 г. № 99/2016/5455278	
Кадастровый номер:	62:19:1300101:517
Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101
Предыдущие номера:	8246
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	15.11.2011

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):		Рязанская обл., Скопинский р-н, с.Шелемишево, б/н	
2	Основная характеристика:	площадь	997.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%):			
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	молочный завод		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
6	Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1950		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	3117895.38		
9	Система координат:	СК кадастрового округа		
10	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:			
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:			
12	Сведения о кадастровых инженерах:			
13	Особые отметки:			
14	Дополнительные сведения:			
14.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:			
14.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:			
14.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:			

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.487/kv_250a736e-5f25-4fe... 20.07.2016

15	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные
----	---

_____	_____	_____
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.487/kv_250a736e-5f25-4fe... 20.07.2016

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"26" июля 2016г. № 99/2016/545856

1	Кадастровый номер: 62-19-130101:379	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 62-19-130101				
5	Предмудание номера:	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.02.1998		
7					
8	Кадастровый номер объектов капитального строительства: 62-19-130101:649				
9	Адрес (описание местоположения): Рязанская обл, р-н Скопинский, с/Шемининское, ул Октябрьская, дом 2				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Для нецелевого использования				
12	Площадь: 12020 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1354440 руб.				
14	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Собствен. отметки	Документ	
	Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СННЗ-ХОЛДИНГ"	Собственность, № 62-62/014-63/014/072/2015-430/3 от 04.09.2015	—	—	
15	Собствен. отметки: —				
16	Сведения о прилегающих объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подпадающих под снос с кадастрового учета: —				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус данных уточнены				
19	Сведения о кадастровых ошибках: —				

(подпись, печать)

М.П.

(подпись, печать)

(подпись, печать)

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.865/kp_ddd87d26-69d2-4f0... 20.07.2016

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 20" июля 2016г. № 20/2016/545856

1	Кадастровый номер: 62:19:1300101:379	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				

62:19:1300101:379

5 Масштаб

Оформление документа М.П. Подпись Подпись, фамилия

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.865/kp_ddd87d26-69d2-4f0... 20.07.2016

Федеральный информационный ресурс
(единица информации о праве собственности на земельный участок)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

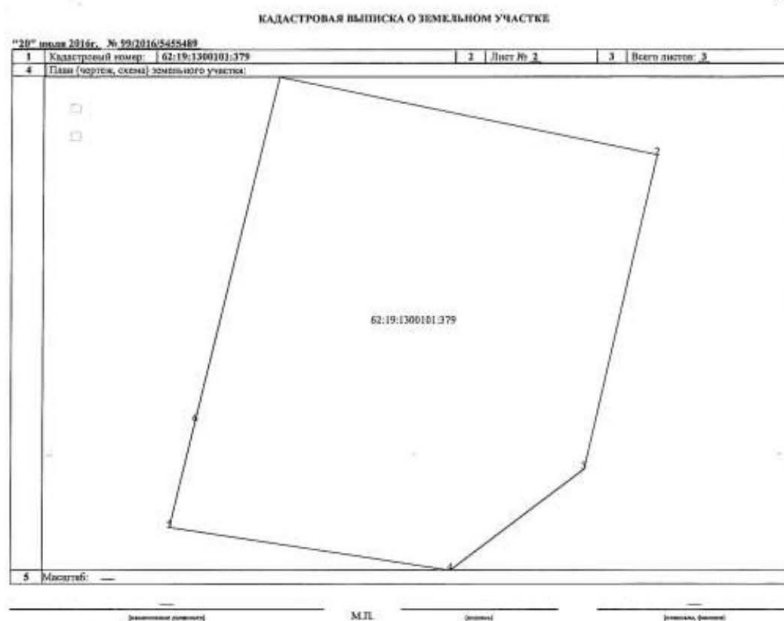
"20" июля 2016г. № 99/2016/5455489

1	Кадастровый номер:	62:19:1300101:379	2	Лист №:	1	3	Всего листов:	3
4	Номер кадастрового квартала:	62:19:1300101						
5	Предельные номера:		6	Дата вынесения номера в государственный кадастр недвижимости:	23.02.1998			
7								
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 62:19:1300101:049							
9	Адрес (полное местоположение): Рязанская обл., р-н Скопинский, с/пос. Шелемовское, ул. Октябрьская, дом 2							
10	Категория земель: Земли населенных пунктов							
11	Разрешенное использование: Для несаельскохозяйственного использования							
12	Площадь: 12000 +/- 77 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 1354460 руб.							
14	Система координат: СК кадастрового округа							
Сведения о правах:								
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем			
15	Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТ-СВЯЗЬ-ХОЛДИНГ"	Собственность, № 62-62/014-62/014/072/2013-439/3 от 04.09.2013	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
16	Особые отметки: —							
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земель о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус равнозначных							
Дополнительные сведения:								
18.1	—							
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —							
19	Сведения о кадастровых инженерах: —							

(подпись, печать) М.П. (подпись) (подпись, печать)

file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$DIa0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

КВ.2



file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

КВ4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"20" июля 2016г. № 50/2016/5455489				
1. Кадастровый номер: 163:19:1300101:379				
2. Лист № 1				
3. Всего листов: 1				
Описание земельных точек границ земельного участка				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	343840.43	3379663.86	4	0.2
2	343839.75	3379764.58	---	0.2
3	343736.15	3379741.06	---	0.2
4	343720.23	3379709.84	---	0.2
5	343739.66	3379654.97	---	0.2
6	343748.83	3379641.77	---	0.2

М.П. _____

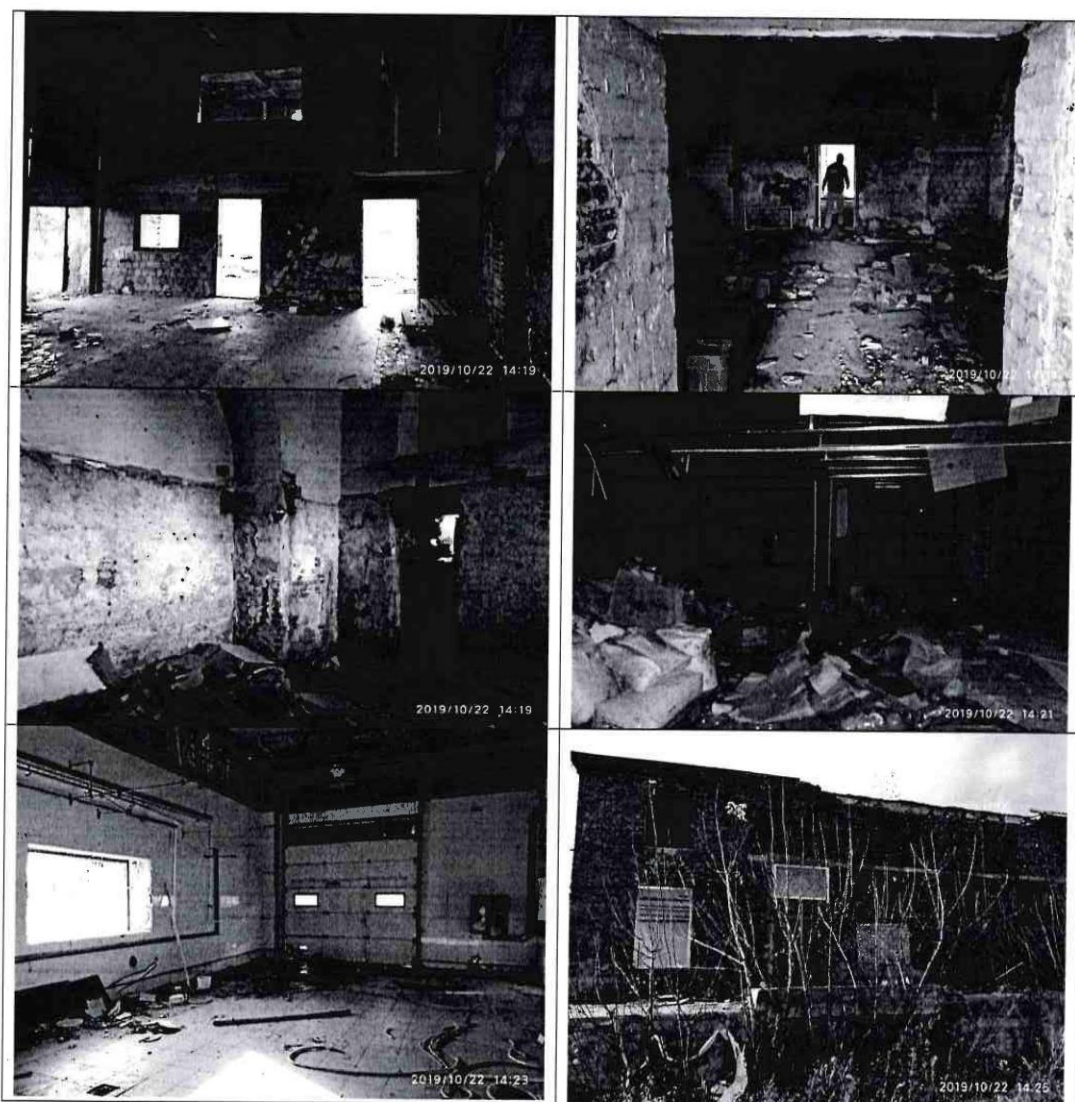
file:///C:/Users/a.berezin/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.630/kv_16304c91-7688-46... 20.07.2016

ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕННОЙ ИНСПЕКЦИИ (ПРОВЕРКЕ) ИМУЩЕСТВА

Даты проведения инспекции	«12» февраля 2020 года
Собственник имущества	ЗПИФ "Уральская недвижимость 1"
Категория имущества	Коммерческая недвижимость
Адрес расположения предмета осмотра	Рязанская область, Скопинский район, с. Шелемишево, ул. Октябрьская, д. 2 1. Молочный завод 997,2 кв.м.; 2. Зем. участок, общ. пл. 12 000 кв.м.
Ф.И.О. и должность сотрудников ООО Управляющая компания «Надежное управление», проводивших инспекции	Менеджер Отдела по управлению недвижимостью ООО Управляющая компания «Надежное управление» Шмелев Владислав Олегович

Фотографии предмета осмотра:





Результаты проведенной инспекции (проверки):

Предмет осмотра представляет собой Молочный завод 997,2 кв.м. на з/у 12 000 кв.м. расположенный в Рязанской обл., Скопинский р-он., с.Шелемишево. Транспортная доступность: от МКАД по трассе М-4 и далее по Р-22 составляет 270 км., от г.Рязани по дороге 61к-005 (Рязань-Пронск-Скопин) расстояние составляет 120 км. От г.Тула расстояние составляет 200 км., через Венёв до трассы Р-22 и дальше до с.Шелемишево. От съезда с трассы Р-22 до молочного завода, 6,6 км, дорога асфальтированная. Плотность застройки низкая, село небольшое.

Коммуникации: Водоснабжение, электричество, отопление – отсутствует.

Ворота на территорию демонтированы. Оконные рамы отсутствуют. Доступ в здание и на территорию свободный. Участок зарос травой, с задней части здания болотистая местность. Из-за сырости в помещении на стенах и потолке образовалась плесень. Каменная кладка разрушается. Внутри много строительного мусора. Степень износа фундамента, несущих конструкций составляет около 99 %.

Выводы и замечания по результатам проведенной инспекции (проверки):

Здание находится в неудовлетворительном, аварийном состоянии, здание невозможно эксплуатировать по назначению.

Менеджер Отдела по управлению недвижимостью
ООО Управляющая компания
«Надежное управление»



Шмелев Владислав Олегович.

Прошито, пронумеровано и скреплено

печатью 92 листа(ов)

Ген. директор _____ /В.А. Олейников

