

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

ОГРН 1105244001202 от 10.09.2010г.

606400, г. Балахна, улица Свердлова, 14 офис 3; тел/факс (83144) 6-76-36;

8-920-060-85-35/8-950-605-75-85; e-mail: neo-nn@list.ru, www.neo-nnov.ru

Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Член СРО Арбитражных управляющих «Альянс»

Аккредитованный партнер ПАО «Сбербанк»

Член НП «ЦААУ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Нижегородэкспертоценка»

И.С. Цветков



ОТЧЕТ № 295.09.10.20

об оценке рыночной стоимости имущества

ООО «Промкомбинат»

(ОГРН 1094023000301 от 28.09.2009г., ИНН 4010002420),

расположенного по адресу: 249500, Калужская область, Куйбышевский район,

пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35А

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Промкомбинат» Обухов Олег Николаевич

Оценщик: Хафисов Наиль Ринатович

Дата оценки: 20.10.2020г.

Дата составления отчета: 21.10.2020г.

Архивный номер отчёта: 295

г. Нижний Новгород, 2020 г.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Конкурсному управляющему ООО

«Промкомбинат» Обухову О.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**Уважаемый Олег Николаевич!**

В соответствии с Договором № 295.09.10.20 от «09» октября 2020г. ООО «Нижегородэкспертоценка» произвело оценку рыночной стоимости недвижимого имущества ООО «Промкомбинат», расположенного по адресу: 249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А.

В состав имущества входят следующие объекты:

№ п/п	Параметры	Характеристики объекта
1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	40:11:171101:6
	Категория земель:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения промышленных объектов
	Адрес (местоположение):	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А
	Площадь, кв. м.	37 247
2	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	40:11:171101:3
	Категория земель:	Земли населенных пунктов
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения промышленных объектов
	Адрес (местоположение):	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35
	Площадь, кв. м.	5 121
3	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	40:11:171004:61
	Тип:	Здание (Нежилое здание, мебельный цех)
	Адрес (местоположение):	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А
	Площадь, кв. м.	549,50
4	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	40:11:171003:14
	Тип:	Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха)
	Адрес (местоположение):	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А
	Площадь, кв. м.	1 354,60
5	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	н/д
	Назначение объекта недвижимости:	Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт
	Адрес (местоположение):	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А
	Площадь, кв. м.	30,10
6	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Назначение объекта недвижимости:	Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	<i>Протяженность, м</i>	250
	<i>Адрес (местоположение):</i>	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А
7	<i>Вид объекта недвижимости:</i>	Здание
	<i>Кадастровый номер:</i>	н/д
	<i>Площадь, кв. м.</i>	135
	<i>Тип:</i>	Здание (Нежилое здание)
	<i>Адрес (местоположение):</i>	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предшествует ему. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объектов произведена по состоянию на дату оценки. Развернутая характеристика объектов, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки содержатся в прилагаемом Вашему вниманию отчете об оценке, который приводится ниже.

При выполнении работ по оценке Оценщик использовал информацию, представленную Заказчиком. Проверка предоставленных финансовых данных и документов, касающихся права собственности, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной Оценщиком из иных источников, примененных в настоящем отчете методах оценки с учетом принятых допущений и предположений, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость **объектов оценки, расположенных по адресу: Калужская область, Куйбышевский р-н, п. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 а, по состоянию на «20» октября 2020 года, составляет:**

2 011 765,00 (Два миллиона одиннадцать тысяч семьсот шестьдесят пять) рублей, в том числе:

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Кол-во, шт.</i>	<i>Рыночная стоимость, руб.</i>
1	<i>Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:6, площадь: 37247,00 м²</i>	1	441 000,00
2	<i>Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:3, площадь: 5121,00 м²</i>	1	61 500,00
3	<i>Здание (Нежилое здание, мебельный цех), площадь: 549,50 м²</i>	1	363 038,00
4	<i>Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха), площадь: 1354,6 м²</i>	1	894 547,00
5	<i>Здание Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт, площадь: 30,10 м²</i>	1	49 286,00
6	<i>Сооружение Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.), протяженность: 250 м.</i>	1	113 204,00
7	<i>Здание (Нежилое), площадь: 135 м²</i>	1	89 190,00

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

В соответствии с основными принципами оценки мы являемся независимыми оценщиками. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов оценки. У нас нет текущих или будущих интересов в оцениваемой собственности, являющейся предметом настоящего отчета.

Если у Вас возникнут какие – либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,
Директор ООО «Нижегородэкспертоценка»

21.10.2020г.



/ И.С. Цветков /

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	11
7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 (РАЗД. II) И ФСО-2 (ПП. 7-10)	12
8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31.
9.1. Анализ участка как не застроенного	32
9.2 Анализ участка с имеющейся застройкой	33
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	35
10.1 Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки	35
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.....	53
11.1 Методология оценки.....	53
11.2 Затратный подход	53
11.3 Доходный подход	54
11.4 Сравнительный подход	54
11.5 Согласование полученных результатов	55
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	56
12.1 Определение затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений.....	56
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	65
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	89
15. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	90
16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	92
17. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ	93
18. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЯ	95

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Настоящий Отчет об оценке составлен на основании Договора № 295.09.10.20 от 09.10.2020 года, Задания на оценку и дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью данного Договора.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческого решения в рамках процедуры банкротства – конкурсного производства, в том числе для совершения сделки купли - продажи.

Связанные с этим ограничения: Отчет об оценке не может применяться для иных целей.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

В соответствии с заданием на оценку определена рыночная стоимость имущества ООО «Промкомбинат» (Полное описание объектов оценки представлено в разделе 8.3).

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица №1

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:6, площадь: 37247,00 м ²	Не применялся	Не применялся	441 000,00
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:3, площадь: 5121,00 м ²	Не применялся	Не применялся	61 500,00
3	Здание (Нежилое здание, мебельный цех), площадь: 549,50 м ²	2 659 088,00	Не применялся	363 038,00
4	Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха), площадь: 1354,6 м ²	8 250 463,00	Не применялся	894 547,00
5	Здание Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт, площадь: 30,10 м ²	1 364 735,00	Не применялся	49 286,00
6	Сооружение Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.), протяженность: 250 м.	113 204,00	Не применялся	Не применялся
7	Здание (Нежилое), площадь: 135 м ²	176 637,00	Не применялся	89 190,00

1.4. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Таблица № 2

№ п/п	Наименование объекта	Количество, шт.	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:6, площадь: 37247,00 м ²	1	441 000,00
2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый	1	61 500,00

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	номер: 40:11:171101:3, площадь: 5121,00 м ²		
3	Здание (Нежилое здание, мебельный цех), площадь: 549,50 м ²	1	363 038,00
4	Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха), площадь: 1354,6 м ²	1	894 547,00
5	Здание Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт, площадь: 30,10 м ²	1	49 286,00
6	Сооружение Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.), протяженность: 250 м.	1	113 204,00
7	Здание (Нежилое), площадь: 135 м ²		89 190,00

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результаты расчета могут применяться исключительно для принятия управленческого решения в рамках процедуры банкротства – конкурсного производства, в том числе для совершения сделки купли - продажи.

Директор ООО «Нижегородэкспертоценка»



/ И.С. Цветков /

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №3

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» (ОГРН 1094023000301 от 28.09.2009г., ИНН 4010002420, адрес: 249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А) в лице конкурсного управляющего Обухова Олега Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Калужской области от 03.07.2020г. по делу № А23-5432/2019	
Исполнитель	ООО «Нижегородэкспертоценка» Место нахождения: 606400, Нижегородская область, г. Балахна, ул. Свердлова, д. 14, офис 3 ИНН 5244023001, КПП 524401001, ОГРН 1105244001202 от 10.09.2010г.	
Объект(ы) оценки	1	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:6, площадь: 37247,00 м ²
	2	Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:3, площадь: 5121,00 м ²
	3	Здание (Нежилое здание, мебельный цех), площадь: 549,50 м ²
	4	Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха), площадь: 1354,6 м ²
	5	Здание Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт, площадь: 30,10 м ²
	6	Сооружение Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.), протяженность: 250 м.
	7	Здание (Нежилое), площадь: 135 м ²
Местонахождение объекта (ов) оценки	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А	
Имущественные права на объект(ы) оценки	Собственность ООО «Промкомбинат»	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки с целью принятия управленческих решений, в том числе совершения сделок купли-продажи	

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	<i>Определение величины конкурсной массы для реализации имущества в рамках конкурсного производства. Связанные с этим ограничения: Отчет об оценке не может применяться для иных целей. На усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством.</i>
<i>Вид стоимости</i>	<i>Рыночная</i>
<i>Дата оценки</i>	<i>20.10.2020г.</i>
<i>Срок проведения оценки</i>	<i>Исполнитель обязуется предоставить Заказчику отчет об оценке: № 295.09.10.20 в срок до 22.10.2020г. (включительно) при условии стопроцентной оплаты услуг Оценщика Заказчиком и своевременного предоставления документации.</i>
<i>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	<i>Оценщик не обязан подтверждать права на оцениваемую собственность и/или истинность юридического описания этих прав. В обязанность Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки, на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Оценщик проводит осмотр объектов оценки в рамках имущества, представленного на оценку. Документация, фотоматериалы, акты осмотра и устная информация, представленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности Оценщика не входит проверка достоверности этой информации. Оценщик не производит техническое диагностирование объектов оценки. При определении рыночной стоимости объектов оценки Оценщик исходит из предположения, что отсутствует обременения (ограничения) прав собственности на объекты оценки. Другие допущения и ограничения принимаются на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. Принятые допущения и ограничения Оценщик отражает в отчете.</i>
<i>Применяемые стандарты оценки</i>	<i>ФСО № 1-3, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года. ФСО № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом № 611 Минэкономразвития России от 25.09.2014г.</i>

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика от постановки задания на оценку до передачи заказчику отчета об оценке объекта недвижимости, подготовленного в письменной форме. Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Последовательность проведения работ:

1. Подготовительный этап:

- получение заявки Заказчика на проведение оценки с указанием объекта оценки;
- ознакомление с объектом оценки;
- составление перечня необходимых документов, представляемых Заказчиком;
- согласование с Заказчиком условий и порядка проведения оценки объекта оценки, определение порядка, срока и размера оплаты работ по оценке;
- заключение договора, включающего задание на оценку.

2. Сбор информации:

- осмотр объектов оценки;
- получение необходимой информации от Заказчика;

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

- получение дополнительной информации и исследование рынка (источники: литературные, СМИ, сеть Интернет, архивные базы данных оценщика, сборники законодательства РФ и другие).

3. Расчет стоимости объекта оценки:

- анализ наиболее эффективного использования;
- выбор подходов и методов оценки;
- расчет требуемого вида стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов и методов;
- согласование результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов;
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. Заключительный этап:

- подготовка Отчета об оценке;
- передача Отчета Заказчику в письменном виде
- подписание акта приема-передачи.

Подходы к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица № 4

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Промкомбинат»
Руководитель, полномочия	конкурсный управляющий Обухов Олег Николаевич, действующего на основании Решения Арбитражного суда Калужской области от 03.07.2020г. по делу № А23-5432/2019
Местонахождение	249500, Калужская обл., Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 А
ОГРН, дата присвоения	1094023000301 от 28.09.2009г.
ИНН	4010002420
Сведения об Оценщике	
Ф.И.О. Оценщика	Хафисов Наиль Ринатович
Местонахождение Оценщика	Нижегородская область г. Балахна, ул. Свердлова, д.14, пом. ПЗ
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 19 ноября 2010 года, регистрационный № 007023. Ассоциация "Русское общество оценщиков". Адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 105066, г.Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом МИПК Нижегородского государственного архитектурно - строительного университета о профессиональной переподготовке ПП № 955966 выдан 05.04.2010
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в соответствии с Полисом обязательного страхования ответственности оценщика Страховой полис № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 -007023 от 04.06.20., СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование» к договору сроком от 01.07.2020г. до 31.12.2021г. Лимит

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	<i>ответственности по всем страховым случаям 300 000 руб.</i>
<i>Стаж работы в оценочной деятельности</i>	<i>С 2010 г.</i>
<i>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</i>	<i>Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.</i>
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью</i>
<i>Полное наименование организации</i>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Нижегородэкспертоценка», действует на основании Устава</i>
<i>ОГРН</i>	<i>ОГРН 1105244001202</i>
<i>Дата присвоения ОГРН</i>	<i>присвоен 10.09.2010г.</i>
<i>Место нахождения Исполнителя и его контактные данные</i>	<i>606400, Нижегородская область г. Балахна, ул. Свердлова, д. 14, ПЗ. тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.</i>
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности</i>	<i>Страхование ответственности юридического лица, заключающего договора на проведение оценки Договор № П-45208070-5.0.-1.000000920 ООО «Росгосстрах» от 19.03.2020г., сроком действия от 30.03.20г. по 29.03.2021г.</i>

Копии свидетельства и выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, страховых полисов, диплома о профессиональной переподготовке Оценщиков, свидетельства Партнерства РОО представлены в приложениях данного отчёта.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ:

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При составлении настоящего Отчета об оценке были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Копия Решения арбитражного суда Калужской области по делу № А23-5432/2019 от 03.07.2020г.;

2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 23.04.2015г. на земельный участок с кад. номером 40:11:171101:6;

3. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 11.11.2009г. на нежилое здание швейного цеха;

4. Свидетельства о государственной регистрации права от 10.11.2009г. на сооружение трансформаторная подстанция;

5. Копия Свидетельства о государственной регистрации права от 10.11.2009г. на нежилое здание мебельного цеха;

6. Копия кадастровой выписки о земельном участке № 40/11-18954 от 01.03.2011г.;

7. Копия договора купли – продажи от 14.10.2009г.;

8. Копия кадастровой выписки о земельном участке № 40/11-19923 от 03.03.2011г.;

9. Копия договора купли – продажи от 14.10.2009г.;

10. Копия кадастрового паспорта на здание (мебельный цех) от 23.10.2009г.;

11. Копия кадастрового паспорта на здание (швейный цех) от 23.10.2009г.;

12. Копия кадастрового паспорта на здание (трансформаторная подстанция) от 23.10.2009г.;

13. Справочная информация по объектам недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в режиме online.

Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Таблица №5

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ ¹ РФ №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ ² РФ №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к	Приказ МЭРТ ³ РФ №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к

¹ Министерство экономического развития и торговли.

² Министерство экономического развития и торговли.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	<i>отчету об оценке»</i>		<i>применению</i>
<i>ФСО-7</i>	<i>Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»</i>	<i>Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г</i>	<i>Стандарт обязателен к применению</i>
<i>ССО РОО 2010</i>	<i>Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков</i>	<i>Решением Правления Российского общества оценщиков (протокол № 284 от 18 декабря 2009 г.) данный Свод Стандартов Оценки введен в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО.</i>	<i>Стандарты обязательны к применению оценщикам, входящим в состав РОО</i>

7. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 (РАЗД. II) И ФСО-2 (ПП. 7-10)

1. **Объекты оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

6. **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.

7. **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

8. **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

9. **Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 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.

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

³ Министерство экономического развития и торговли.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

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

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

13. Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

14. Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

15. Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, 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 отчуждению имущества.

16. Кадастровая стоимость - стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. Описание района расположения объектов оценки

Бётлица — посёлок в Калужской области России, административный центр Куйбышевского района и сельского поселения «Посёлок Бетлица». Посёлок Городского типа Бетлица расположен в 170 км к юго-западу от Калуги, железнодорожная станция на линии Фаянсовая — Рославль.

Бетлица основана в начале 30-х годов XX века, как посёлок при железнодорожной станции на линии Фаянсовая — Рославль.

С 13 марта 1945 года посёлок становится районным центром Куйбышевского района.

В 2004 году статус «посёлок» населённого пункта Бетлица изменён на статус «село».

В 2005 году статус «село» населённого пункта Бетлица изменён на статус «посёлок».

С 2006 года посёлок также является центром сельского поселения «Посёлок Бетлица», объединяющего 11 населённых пунктов.

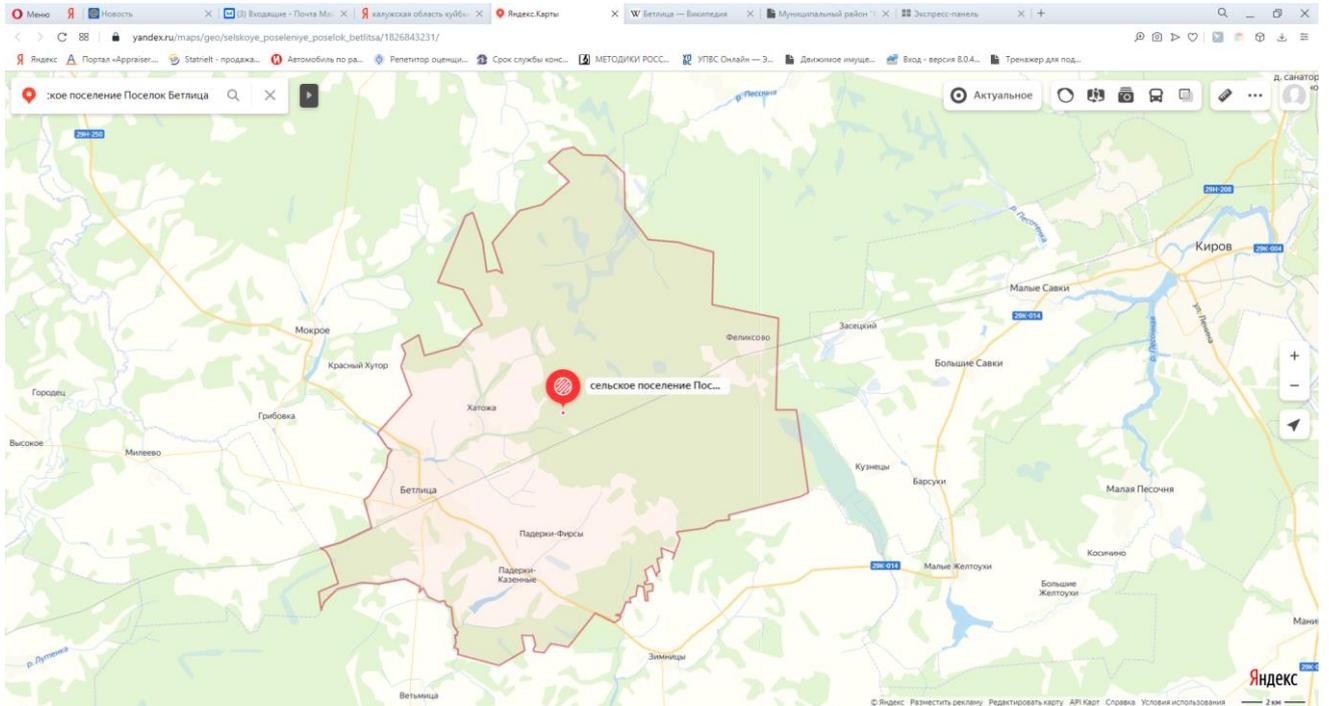
Куйбышевский район занимает окраину Днепровско-Деснинской низменности. Эта территория носит собственное название Брянско-Жиздринского полесья. Формирование ее происходило под влиянием талых ледниковых вод отступавших Днепровского, а затем Московского ледников. Эти воды размывали днепровскую морену и отлагали грубый

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

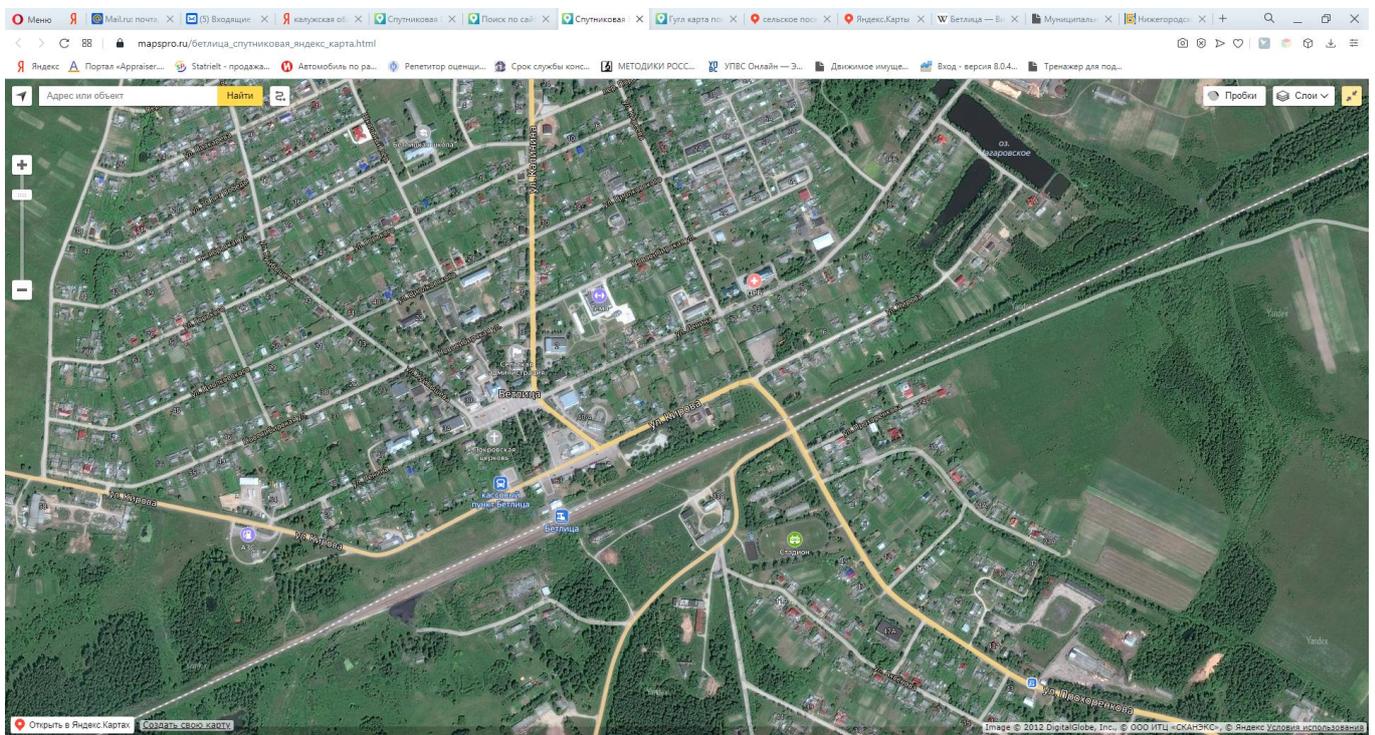
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.
песчаный материал. Поэтому почти повсеместно здесь залегают пески, мощность которых невелика.

Расположение посёлка Бетлица на карте:



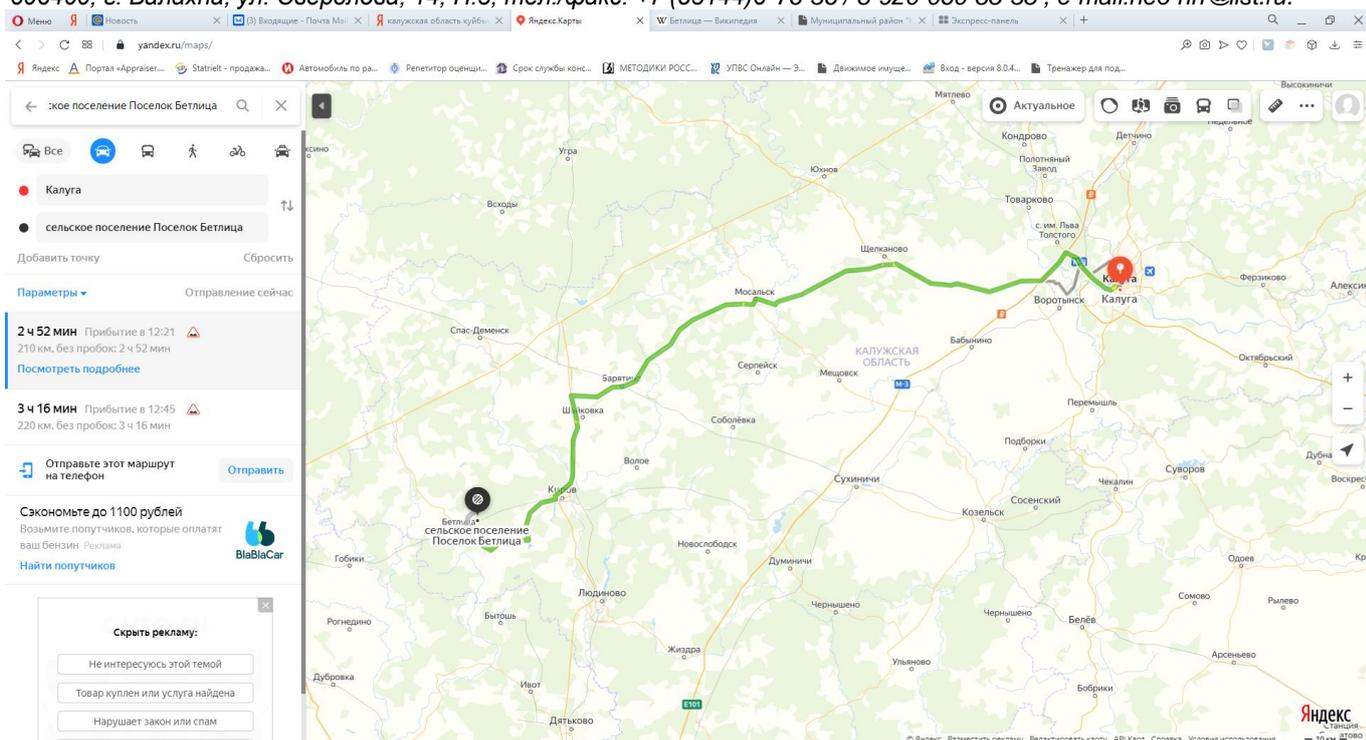
Вид со спутника:



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.



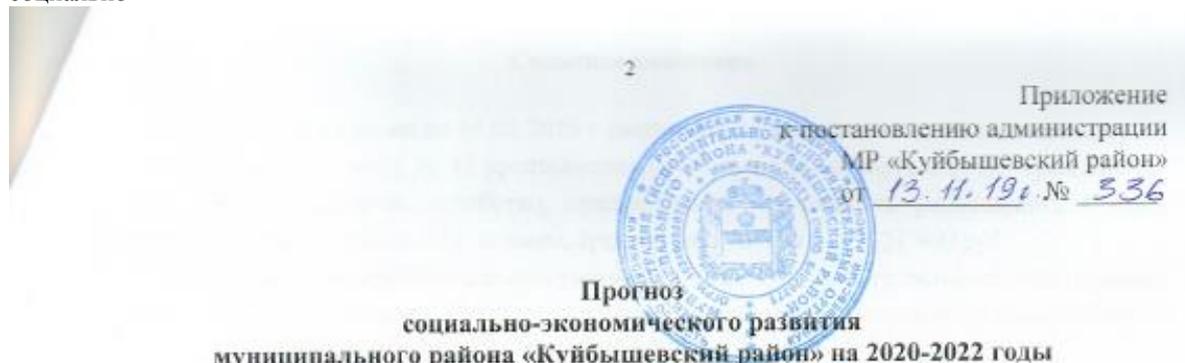
*Прогноз социально – экономического развития муниципального района
«Куйбышевский район» на 2020-2022 годы.*

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Прогноз
социально



Численность населения, занятость и оплата труда

На начало 2019 года по данным Калугастата, численность населения в Куйбышевском районе составила 7 793 человека, в том числе дети до 18 лет 1 492 человека, на начало 2018 года численность составляла 7 998 человек.

За 2018 год в качестве безработных зарегистрировано 113 чел. Уровень безработицы на 01.01.2019г. – 0,9 %. В районе в 2018 году зарегистрировано 3 самозанятых граждан.

Среднемесячная заработная плата на 1 работника в МР «Куйбышевский район» по полному кругу предприятий ожидается 20 371 рубль.

Промышленное производство

В промышленном секторе района осуществляют деятельность 5 предприятий:

- 2 предприятия обрабатывающего производства;
- 2 предприятия, оказывающие услуги по разделу ОКВЭД: водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов;
- 1 предприятие, оказывающее услуги по разделу ОКВЭД: обеспечение электрической энергией, газом и паром.

Объем отгруженной продукции по полному кругу предприятий в 2018 году составил 35 595 тыс. рублей, по оценке 2019г.- 37 827 тыс. рублей, прогноз на 2020г.- 39 850 тыс. рублей, 2021г.- 41 896 тыс. рублей, 2022г.- 43 844 тыс. рублей.

В структуре промышленного производства в 2018 г. значительную долю занимает пищевая промышленность, где производится 42% всей продукции, 41% приходится на производство теплоэнергии, 13% на водоснабжение и водоотведение, 2% на сбор и вывоз отходов.

Прогноз развития промышленности на 2020-2022 годы по МР «Куйбышевский район»

Промышленный комплекс в Куйбышевском районе представляют предприятия:

- ОАО Маслодельный завод «Куйбышевский». Основной продукцией завода является молочная продукция: сметана, масло сливочное, кефир, йогурт;
- ООО «Куйбышевские тепловые сети» - теплоснабжение;
- ОАО «Русь» - деревообработка;
- МП «Водоснабжение» - обслуживание водопроводных сетей, бани;
- МП «Топливообеспечение» - сбор и вывоз отходов.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Сельское хозяйство

На территории района на 01.01.2019 г располагаются 7 сельскохозяйственных организаций (деятельность ведут 3), 12 крестьянских (фермерских) хозяйств и 2912 –граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, среднегодовая численность работающих в сельхозпредприятиях составила 134 человек, средняя заработная плата 21 900 руб.

На территории муниципального района имеется 47,1 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе пашни – 37,1 тыс. га. Сельскохозяйственными товаропроизводителями под посевы используется 9,2 тыс. га пашни (25 % к общей площади пашни).

В 2018 году в хозяйствах всех категорий муниципального района произведено зерна (в весе после доработки) 2,5 тыс. тонн, при урожайности 14,5 ц/га. Наибольший намолот зерна в СПК «Жерелево» -1,2 тыс. тонн.

Поголовье крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств на 01.11.2019 года составляет 12 861 голова.

Производство молока за 10 месяцев 2019 года составило 2,2 тыс. тонн, надой молока на 1 корову – 4 939 кг.

Произведено на убой (в живом весе) мяса за 10 месяцев 2019 года 669 тонн, в том числе с/х предприятиями - 312 тонн.

В 2018 году всеми категориями хозяйств получено государственной поддержки в виде субсидий и компенсаций части затрат из бюджетов всех уровней 10,2 млн. руб., из них 4,7 млн. руб. на оказание несвязанной поддержки с/х товаропроизводителям в области растениеводства, 2,0 млн. руб. на мероприятия по поддержке племенного животноводства, 1,3 млн. руб. на поддержку продуктивности в молочном скотоводстве, возмещение части затрат по лизингу 2,2 млн. руб.

В 2018 году на базе отдела ГБУ КО Кировской межрайонной станции по борьбе с болезнями животных открылся пункт по воспроизводству стада (искусственное осеменение крупного рогатого скота) на 4 района (Куйбышевский, Спас-Деменский, Кировский, Людиновский).

Малое предпринимательство

В 2018 году количество действующих малых предприятий составило 15 единиц. За прошедший год на территории района не было открыто новых предприятий. Одним из основных видов деятельности малых предприятий в 2018 году является розничная торговля (ООО «Русский сыр»), сельское хозяйство.

Численность работающих (без внешних совместителей) на малых предприятиях района составляет 213 человек.

Среди значимых малых предприятий лидирующее место занимают предприятия: ООО «Русский сыр», СПК «Жерелево», ООО «Максавтотранс», ООО Маслодельный завод «Куйбышевский», ООО «Куйбышевские тепловые сети».

Объем оборота на малых предприятиях, по итогам 2018 года составил 157,2 млн. рублей, в сравнении с 2017 годом произошло увеличение на 13,7%.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

4

По оценке 2019 года объем оборота составит 170,7 млн. рублей, и в сопоставимых ценах остается на уровне 2018 года.

Выручка от продажи товаров, работ и услуг в 2018 году составила 958 млн. рублей, к уровню 2017 года увеличилась в 5 раз за счет предприятия ООО «Русский сыр», по оценке 2019 года выручка составит 235,6 млн. рублей.

В 2019 году инвестиции в размере 1 117 тысяч рублей планируется направить на строительство ферм для содержания КРС, увеличение племенного стада, приобретение сельскохозяйственной техники.

Значительного увеличения заработной платы на малых предприятиях в прогнозируемом периоде не предвидится.

Инвестиции

В 2018 году объем инвестиций в основной капитал оценивается в объеме 1003 млн. руб., что к уровню 2017г. составляет 140%. Основным источником инвестиций является агрохолдинг «Мираторг», ООО «Русский Сыр». Построены и введены в эксплуатацию фермы в с. Закрутое.

Продолжаются работы по газификации населенных пунктов в районе по долгосрочной целевой программе «Газификация населенных пунктов Калужской области». Разработана проектно-сметная документация на строительство межпоселкового газопровода Закрутое-Жерелево.

Завершено строительство уличных сетей газопровода низкого давления в с. Жерелево, д. Дяглево, д. Новодяглево, д. Козловка, д. Суборово. Ведутся работы по проектированию межпоселкового газопровода Жерелево-Кузьминичи, уличных сетей д. Кузьминичи.

Введен в эксплуатацию водопровод в с. Закрутое, протяженностью 4 675 м.

За счет собственных средств организаций освоено 482 млн. руб., направленных в основном, на приобретение техники.

Финансовая деятельность предприятий и организаций

Прибыль прибыльных организаций до налогообложения в 2018 году составила свыше 3, 585 млн. руб., большая доля (2,833 млн. руб.) приходится на малые предприятия.

Оценивая финансовые результаты объема полученной прибыли по полному кругу предприятий в 2018 году наблюдается снижение прибыли. В прогнозируемом периоде 2020-2022 годах ожидается стабильное небольшое увеличение.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Промышленное производство

Показатель	Ед. измер.	Всего по полному кругу организаций				
		2018 г. отчет	2019 г. оценка	2020 г. прогноз	2021 г. прогноз	2022 г. прогноз
Форма 1-П "Промышленное производство"						
Объем отгруженной продукции (без НДС и акцизов) всего по разделам В, С, D, E ОКВЭД	тыс.руб.	35 595	37 827	39 850	41 896	43 844
в том числе						
добывающие производства	тыс.руб.					
обрабатывающие производства	тыс.руб.					
обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов.	тыс.руб.	5 095	5 379	5 765	6 160	6 562
Индекс промышленного производства всего по разделам В, С, D, E ОКВЭД	%	55	100	103	103	102
в том числе						
добывающие производства	%					
обрабатывающие производства	%					
обеспечение электрической энергией, газом и паром, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов.	%	55	100	103	103	102
Объем отгруженной продукции по малым предприятиям	тыс.руб.	30 500	32 448	34 085	35 736	37 282
Индекс промышленного производства по малым предприятиям	%	103	97	99	99	99
Финансовые результаты организаций в промышленности						
Выручка от реализации товаров, продукции, работ, услуг (без НДС, акцизов и прочих аналогичных платежей)	тыс.руб.	57 993	60 948	63 675	66 758	69 480
Объем прибыли по прибыльным организациям	тыс.руб.	1880	1110	1280	1450	1630

Сельское хозяйство

Показатели	Ед. изм.	2018 г. отчет	2019 г. оценка	прогноз		
				2020 г.	2021 г.	2022 г.
Валовая продукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств	тыс. руб.	351 124,0	379 829,6	411 519,8	448 063,3	490 161,0
индекс физического объема	%	101,5	104,5	104,9	105,3	105,6
Валовая продукция сельского хозяйства в сельскохозяйственных организациях	тыс. руб.	171 046,3	188 612,0	208 004,8	229 886,8	254 892,7
индекс физического объема	%	106,1	103,9	106,8	106,9	107,1
Численность работающих в сельскохозяйственных организациях	тыс. чел.	0,122	0,177	0,200	0,220	0,230

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

		6				
Фонд оплаты труда в сельскохозяйственных организациях	тыс. руб.	31 641	48 085	56 926	65 642	72 117
Среднемесячная заработная плата на 1 работника	руб.	21 613	22 639	23 719	24 864	26 129
<i>Финансовые результаты деятельности сельскохозяйственных организаций</i>						
Выручка от реализации товаров, продукции, работ, услуг (без НДС, акцизов и прочих аналогичных платежей)	тыс. руб.	113232	127923	144640	163627	185242
Себестоимость проданных товаров, продукции (работ, услуг)	тыс. руб.	102418	116120	131750	149535	169774
Прибыль (убыток) от продаж	тыс. руб.	10814	11803	12890	14092	15468
Прибыль (убыток) от прочих операций (прочие доходы и расходы)	тыс. руб.	-9861	-10353	-10297	-9430	-6930
в том числе субсидии из бюджетов	тыс. руб.	9115	4225	4810	5587	6623
Прибыль (убыток) до налогообложения	тыс. руб.	953	1450	2593	4662	8538
Объем прибыли по прибыльным организациям	тыс. руб.	953	1450	2593	4662	8538
в том числе по организациям перешедшим на уплату единого сельскохозяйственного налога	тыс.руб.	953	1189	1880	3027	4923
Объем убытков по убыточным организациям	тыс. руб.	0	0	0	0	0
Количество прибыльных организаций	ед.	2	3	3	3	3
Количество убыточных организаций	ед.	0	0	0	0	0
<i>Справочно:</i>						
Количество организаций - всего	ед.	2	3	3	3	3
Удельный вес прибыльных организаций	%	100	100	100	100	100
Рентабельность	%	0,9	1,2	2,0	3,1	5

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Малое предпринимательство

Показатели	Ед. изм.	2018 г. отчет	2019 г. оценка	прогноз		
				2020 г.	2021 г.	2022 г.
Количество малых предприятий на конец года (по данным из единого реестра СМСП)	ед.	32	32	32	32	32
Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей)	чел.	213	253	265	295	305
Отгружено товаров собственного производства	тыс. руб.	157 160	170 709	188 570	208 324	230 249
к предыдущему году в сопоставимых ценах	%					
в том числе по видам экономической деятельности (ОКВЭД):						
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (А)	тыс. руб.	102418	79175	64765	73184	82698
промышленное производство (разделы В, С, D, E)	тыс. руб.	33457	35553	37345	39159	40876
из них:						
добыча полезных ископаемых (В)	тыс. руб.	2957	3105	3260	3423	3594
обрабатывающие производства (С)	тыс. руб.	15958	17470	18657	19846	20915
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (D)	тыс. руб.	14 542	14 978	15 428	15 890	16 367
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (E)	тыс. руб.					
строительство (F)	тыс. руб.					
торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств (G)	тыс. руб.		36945	66985	76351	87076
транспортировка и хранение (H)	тыс. руб.	14 304	14 733	15 175	15 630	16 099
деятельность по операциям с недвижимым имуществом (L)	тыс. руб.					
прочие виды деятельности	тыс. руб.	6 981	4 303	4 300	4 000	3 500
Продано товаров несобственного производства	тыс. руб.	765 414	52 892	54 734	56 655	61 121
к предыдущему году в сопоставимых ценах	%					
в том числе по видам экономической деятельности (ОКВЭД):						
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (А)	тыс. руб.					
промышленное производство (разделы В, С, D, E)	тыс. руб.	16 000	16 800	17 640	18 522	19 448
строительство (F)	тыс. руб.					
торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств (G)	тыс. руб.	734218,14	27057	28594	30133	34173
транспортировка и хранение (H)	тыс. руб.					
деятельность по операциям с недвижимым имуществом (L)	тыс. руб.					
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГОСТИНИЦ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ (I)		15 196	9 035	8 500	8 000	7 500
прочие виды деятельности	тыс. руб.					
Выручка от продажи товаров, работ и услуг (без НДС)	тыс. руб.	957 889	235 584	256 394	279 291	307 088

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

		8					
	к предыду- щему году в сопоставимых ценах	%					
в том числе по видам экономической деятельности (ОКВЭД):							
	сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство (А)	тыс. руб.	113232	81643	68065	76913	86910
	промышленное производство (разделы В,С, D, E)	тыс. руб.	49457	52353	54985	57681	60324
из них:							
(В)	добыча полезных ископаемых	тыс. руб.	2957	3105	3260	3423	3594
(С)	обрабатывающие производства	тыс. руб.	31958	34270	36297	38368	40363
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (D)	тыс. руб.	14542	14 978	15 428	15 890	16 367
	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (E)	тыс. руб.					
	строительство (F)	тыс. руб.					
	торговля оптовая и розничная, ремонт автотранспортных средств (G)	тыс. руб.	758565,14	73337	105169	116847	132505
	транспортировка и хранение (H)	тыс. руб.	14 304	14 733	15 175	15 630	16 099
	деятельность по операциям с недвижимым имуществом (L)	тыс. руб.					
	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГОСТИНИЦ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ (I)		22 177	13 338	12 800	12 000	11 000
	прочие виды деятельности	тыс. руб.	154	180	200	220	250
	Инвестиции в основной капитал	тыс. руб.	300 735	1 117 116	1 199 101	1 139 200	1 238 833
к предыдущему году в сопоставимых ценах		%					
	Фонд начисленной заработной платы	тыс. руб.	46 334,40	47 724,40	49 156,20	50 630,80	52 149,80

Инвестиции

Показатели	Ед. изм.	2018 г. отчет	2019 г. оценка	прогноз		
				2020 г.	2021 г.	2022 г.
Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования	тыс.руб.	1 003 262	1 444 279	1 504 101	1 440 200	1 539 833
индекс физического объема	%	140,0	137,8	100,1	92,5	103
Из них за счет:						
Собственных средств организаций	тыс.руб.	482 497	220 048	104 000	602 800	502 800
Бюджетных средств	тыс.руб.	478 010	350 231	329 000	394 143	408 000
Прочих источников	тыс.руб.	42 755	874 000	1 071 101	443 257	629 033
справочно: средства населения на ИЖС	тыс.руб.	19 245	19 500	15 000	15 000	15 000
<i>Развитие отраслей социальной сферы</i>						
Ввод в эксплуатацию жилья, всего	кв.м.	1 283	1 300	1 000	1 000	1 000
Из них за счет средств индивидуальных застройщиков	кв.м.	1 283	1 300	1 000	1 000	1 000
Ввод в эксплуатацию дошкольных образовательных учреждений	мест					

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

9					
Ввод в эксплуатацию учреждений общего образования	мест				
Ввод в эксплуатацию больниц	мест				
Ввод в эксплуатацию амбулаторно-поликлинических учреждений	мест				

Прибыль прибыльных

Показатели	Всего (по полному кругу)					В том числе:									
	2018 от- чет	2019 оцен- ка	прогноз			крупные и средние					малые и организации				
			2020	2021	2022	2018 от- чет	2019 оценка	прогноз			2018 от- чет	2019 оценка	прогноз		
								2020	2021	2022			2020	2021	2022
Прибыль до налогообложения прибыльных организаций по данным бухгалтерского учета, млн. руб.	3,58 5	3,37	4,75 3	7,06 2	11,1 98	0,75 2	0,81	0,88	0,95	1,03	2,83 3	2,56	3,87 3	6,11 2	10,16 8

8.2 Описание местонахождения объектов оценки

Объектами оценки являются нежилые здания (мебельный цех, швейный цех, трансформаторная подстанция, бытовое помещение), трансформаторная подстанция и линия ЛЭП, расположенные на земельном участке по адресу: Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, 35А.

Объекты оценки являются собственностью ООО «Промкомбинат».

Краткая справка

ООО "Промкомбинат" зарегистрирована 28 сентября 2009 г. регистратором ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЛЕНИНСКОМУ ОКРУГУ Г. КАЛУГИ. Руководитель организации: конкурсный управляющий Обухов Олег Николаевич. Юридический адрес ООО "Промкомбинат" - 249500, Калужская область, Куйбышевский район, поселок Бетлица, улица Кирова, 35а.

Основным видом деятельности является «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом», зарегистрировано 8 дополнительных видов деятельности. Организации ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМКОМБИНАТ" присвоены ИНН 4010002420, ОГРН 1094023000301, ОКПО 89709808.

Организация ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМКОМБИНАТ" находится в процессе банкротства. Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство 9 июля 2020 г.

Расположение объектов оценки на карте города отмечено красным цветом. Анализ среды местоположения объектов оценки представлен в таблице ниже по тексту.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

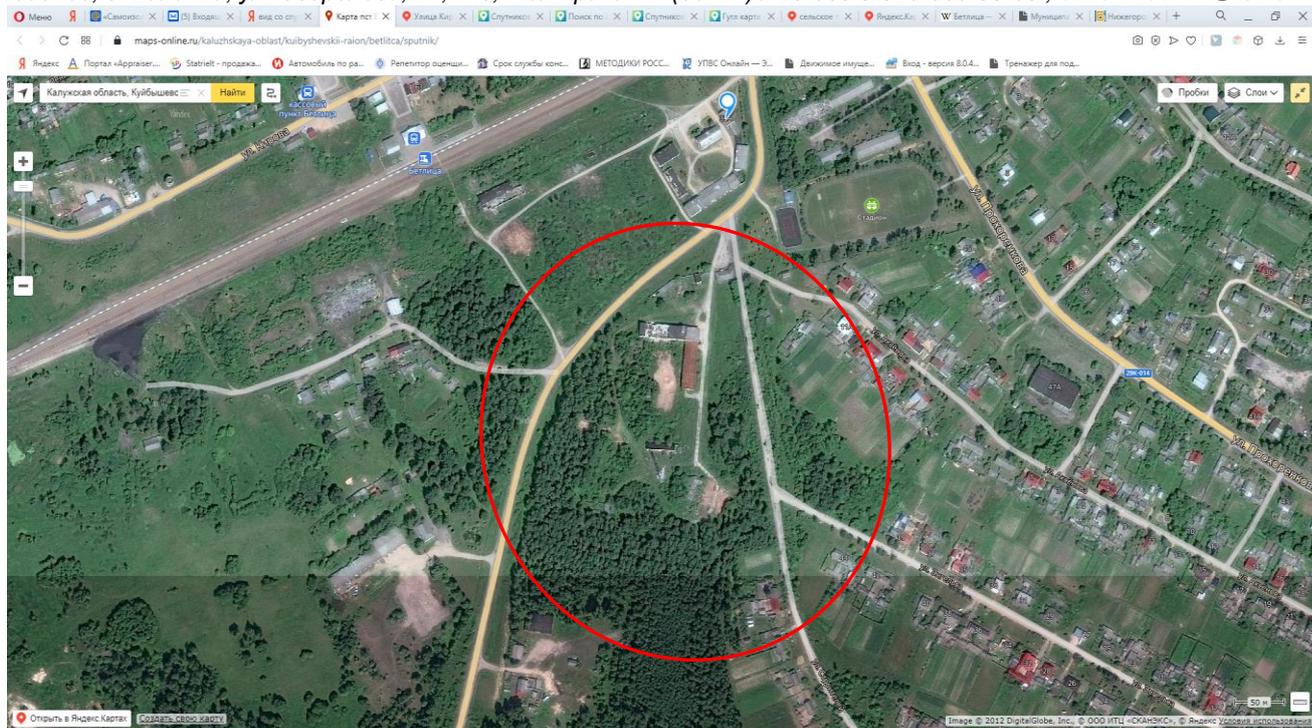


Таблица № 6: Характеристика местоположения объектов оценки

<i>Характеристика</i>	<i>Значение</i>
<i>Адрес объекта недвижимости</i>	<i>Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, 35А</i>
<i>Типичное использование окружения</i>	<i>Объекты промышленной инфраструктуры</i>
<i>Благоустройство территории</i>	<i>Оцениваемые объекты расположены на производственной площадке ООО «Промкомбинат», территория огорожена.</i>
<i>Наличие инженерной инфраструктуры</i>	<i>Предусмотрены: Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение</i>
<i>Транспортная доступность</i>	<i>Удовлетворительная</i>
<i>Вид подъездных путей</i>	<i>Асфальтированная дорога</i>
<i>Интенсивность движения транспорта</i>	<i>Средняя</i>
<i>Деловая активность</i>	<i>Средняя</i>
<i>Экологическая обстановка</i>	<i>Удовлетворительная</i>
<i>Историческая и культурная значимость</i>	<i>Не имеет</i>

8.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектами оценки

Таблица № 7: Описание оцениваемых земельных участков

<i>Характеристика</i>	<i>Значение</i>
I	
<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Земельный участок</i>
<i>Категория земель</i>	<i>Земли населенных пунктов</i>
<i>Разрешенное использование</i>	<i>Для размещения промышленных объектов</i>
<i>Кадастровый (или условный) номер</i>	<i>40:11:171101:6</i>
<i>Площадь объекта оценки, кв.м.</i>	<i>37 247</i>
<i>Субъект права</i>	<i>ООО «Промкомбинат», ИНН 4010002420</i>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Вид права, дата, номер государственной регистрации:	Собственность, № 40-40/009-40/001/033/2015-2148/2 от 23.04.2015	
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы	
2		
Наименование объекта оценки	Земельный участок	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов	
Кадастровый (или условный) номер	40:11:171101:3	
Площадь объекта оценки, кв.м.	5 121	
Субъект права	ООО «Промкомбинат», ИНН 4010002420	
Вид права, дата, номер государственной регистрации:	Собственность,	№ 40-40-09/012/2009-488 от 11.11.2009
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы	

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	40:11-171101:3
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	5121
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	890951,58
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	Калужская обл., р-н Куйбышевский, п. Бетлица, ул. Кирова, дом 35
Дата обновления информации:	23.12.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 40-40-09/012/2009-488 от 11.11.2009 (Собственность)	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	40:11-171101:6
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.03.2015
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	37247
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	6033641,53
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	Калужская область, р-н Куйбышевский, п. Бетлица, ул. Кирова, д.35а
Дата обновления информации:	10.01.2019
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 40-40/009-40/001/033/2015-2148/2 от 23.04.2015 (Собственность)	
Общие отметки	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте выделено желтым цветом:

40:11:171101:6
Калужская область, р-н Куйбышевский, п. Бетлица, ул. Кирова, д.35а

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	40:11:171101:6
Кадастровый квартал:	40:11:171101
Статус:	Учтенный
Адрес:	Калужская область, р-н Куйбышевский, п. Бетлица, ул. Кирова, д.35а
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	6 033 641,53 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	09.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	37 247 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
По документу:	для производственных целей

40:11:171101:3
Калужская обл., р-н Куйбышевский, п. Бетлица, ул. Кирова, дом 35

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	40:11:171101:3
Кадастровый квартал:	40:11:171101
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Калужская обл., р-н Куйбышевский, п. Бетлица, ул. Кирова, дом 35
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	890 951,58 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	09.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	5 121 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
По документу:	для производственных целей

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Описание здания мебельного цеха

Таблица №8: Описание здания мебельного цеха

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Здание (Нежилое здание, мебельный цех)
Кадастровый (или условный) номер	40:11:171004:61
Инвентарный номер, литер	0846/1, стр. 1
Площадь объекта оценки, кв.м.	549,5
Строительный объем, куб.м.	2656,50
Год ввода в эксплуатацию	1972
Презентабельность здания (внешний вид)	Не вполне удовлетворительное
Этажность здания	1
Субъект права	ООО «Промкомбинат», ИНН 4010002420
Вид права, дата, номер государственной регистрации:	Собственность, № 40-40-09/012/2009-483 от 10.11.2009
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы
Текущее использование	Не используется
Конструктивная схема объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое 1-этажное отдельно стоящее здание. Фундамент – бутобетонный, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – металлические, крыша – рубероид; полы – бетонные; оконные проемы – заложены кирпичом; дверные проемы – деревянные. Отделка отсутствует. Предусмотрены электричество, водоснабжение, канализация, отопление.
Наличие инженерных коммуникаций	Предусмотрены коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, отопление. На дату осмотра есть только электричество. Остальные коммуникации отсутствуют.
Материал стен:	Кирпич
Внутренняя отделка помещений объекта	Нет
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	ПДН плиты
Наличие парковочных мест	Имеется место для парковки около здания.
Благоустройство территории	Прилегающая территория не заасфальтирована
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы

Описание здания швейного цеха

Таблица №9: Описание здания швейного цеха

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Здание швейного цеха
Назначение	Нежилое, производственного (промышленного) назначения
Кадастровый (или условный) номер	40:11:171003:14
Инвентарный номер, литер	1307

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Площадь объекта оценки, кв.м.	1354,60
Строительный объем, куб.м.	12337,5
Год ввода в эксплуатацию	1973
Презентабельность здания (внешний вид)	Не вполне удовлетворительное
Этажность здания	2
Субъект права	ООО «Промкомбинат», ИНН 4010002420
Вид права, дата, номер государственной регистрации:	Собственность, № 40-40-09/012/2009-487 от 11.11.2009
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы
Текущее использование	Не используется
Конструктивная схема объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое 2-этажное отдельно стоящее здание. Фундамент – бутобетонный, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – металлические, крыша – рубероид; полы – бетонные; оконные проемы – заложены кирпичом; дверные проемы – деревянные. Отделка отсутствует. Предусмотрены электричество, водоснабжение, канализация, отопление.
Наличие инженерных коммуникаций	Предусмотрены коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, отопление. На дату осмотра есть только электричество. Остальные коммуникации отсутствуют.
Материал стен:	Кирпич
Внутренняя отделка помещений объекта	Нет
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Удобство доступа к зданию (помещению)	ПДН плиты
Наличие парковочных мест	Имеется место для парковки около здания.
Благоустройство территории	Прилегающая территория не заасфальтирована
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы

Описание здания трансформаторной подстанции

Таблица № 10: Описание здания трансформаторной подстанции

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Здание трансформаторной подстанции
Назначение	Нежилое сооружение энергетики и электропередачи
Кадастровый (или условный) номер	40:11:120006:0009:0846:1000
Инвентарный номер, литер	1307, стр. 1
Площадь объекта оценки, кв.м.	30,10
Строительный объем, куб.м.	520,29
Год ввода в эксплуатацию	1993
Презентабельность здания (внешний вид)	Удовлетворительное
Этажность здания	1
Субъект права	ООО «Промкомбинат», ИНН 4010002420
Вид права, дата, номер государственной регистрации:	Собственность, № 40-40-09/012/2009-489 от 10.11.2009
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Текущее использование	По назначению
Конструктивная схема объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое 1-этажное отдельно стоящее здание. Фундамент – бутобетонный, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – металлические, крыша – рубероид; полы – бетонные; оконные проемы – заложены кирпичом; дверные проемы – деревянные. Отделка отсутствует.
Наличие инженерных коммуникаций	Предусмотрены коммуникации: электричество
Материал стен:	Кирпич
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрированы

Описание здания бытового помещения

Таблица № 11: Описание здания

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Здание
Назначение	Нежилое, бытовое помещение
Площадь объекта оценки, кв.м.	135
Строительный объем, куб.м.	н/д
Год ввода в эксплуатацию	н/д
Презентабельность здания (внешний вид)	н/д
Этажность здания	1
Субъект права	ООО «Промкомбинат», ИНН 4010002420
Вид права, дата, номер государственной регистрации:	Собственность
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	н/д
Текущее использование	Не используется
Конструктивная схема объекта оценки	Объект оценки представляет собой нежилое 1-этажное отдельно стоящее здание. Фундамент – деревянные стулья, стены - щитовые, перекрытия – деревянные, крыша – рубероид; оконные проемы – дверные проемы – деревянные. Отделка отсутствует.
Наличие инженерных коммуникаций	Предусмотрены коммуникации: электричество
Материал стен:	Дерево
Обременения и ограничения, связанные с объектом оценки	н/д

8.4 Физические свойства и устаревания зданий

Таблица №12

№ п/п	Конструктивный элемент	Материал конструктивного элемента	Техническое состояние
здание мебельного цеха			
1.	Фундамент	Железобетонный	Сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, разрушение/обрушение кирпичной кладки стен местами
2.	Стены, перегородки	Железобетонные	Сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, разрушение/обрушение кирпичной кладки стен местами

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

3.	Перекрытия	Железобетонные	Массовые следы протечек и промерзаний, повсеместные трещины и отставания штукатурки потолка, местами с оголением арматуры. В нескольких местах обрушение перекрытий.
4.	Крыша	Рулонная	Разрушение кровли, повсеместные протечки, на поверхности крыши растут деревья.
5.	Полы	Бетонные	Бетонные – стирания поверхности в ходовых местах, выбоины на поверхности, местами - массовое повреждение покрытия пола и основания
6.	Проемы: -Оконные -дверные	оконные проемы – деревянные	Оконные проемы поражены гнилью, все сопряжения нарушены, частично проемы выпадают (из-за разрушения кирпичной кладки стен)
		Дверные проемы деревянные, ворота металлические	Дверные проемы поражены гнилью, все сопряжения нарушены, частично демонтированы. Коррозия и деформация коробок и переплетов, приборы частично утрачены, перекосы полотен.
7.	Отделка	Отделка простая	Штукатурка стен отпадает большими массивами, отделка практически отсутствует.
8.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	водопровод, канализация, электроосвещение	Предусмотрено: водопровод, канализация, электроосвещение. Коммуникации на дату осмотра не функционируют (требуют полной замены/ремонта)
9	Прочие работы	Лестницы, отмостка	В неудовлетворительном состоянии
здание швейного цеха			
1.	Фундамент	бутобетонный	Отдельные глубокие трещины, увлажнение цоколя и стен.
2.	Стены, перегородки Перекрытия, Крыша	Кирпичные металлические Рубероид	3/4 здания разрушено не пригодны к дальнейшей эксплуатации
3.	Полы	бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах, сколы и выбоины на поверхности
4.	Проемы: -Оконные -дверные	оконные проемы	Оконные проемы поражены гнилью, все сопряжения нарушены, частично проемы выпадают (из-за разрушения кирпичной кладки стен)
		дверные проемы – деревянные	Деревянные - полотна дверей осели, дверные коробки перекошены, приборы частично отсутствуют.
5.	Отделка	Отделка	нет
6.	Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Предусмотрены коммуникации: электричество, водоснабжение, канализация, отопление. На дату осмотра есть только электричество. Остальные коммуникации отсутствуют.
7.	Прочие работы	Лестницы, отмостка	В неудовлетворительном состоянии (зарос травой и кустарником)
здание трансформаторной подстанции			
1.	Фундамент	бутобетонный	Отдельные трещины
2.	Стены, перегородки Перекрытия, Крыша	Кирпичные металлические Рубероид	Трещины кирпичной кладки стен местами
3.	Полы	бетонные	небольшие сколы и выбоины на поверхности

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

4.	Проемы: -дверные	оконные проемы	отсутствуют
		дверные проемы – деревянные	Деревянные - полотна дверей осели
5.	Отделка	Отделка	нет
здание бытовое			
1.	Фундамент	Деревянные столбы	Разрушение более 80% (сильное увлажнение, поражение стен грибком)
2.	Стены, перегородки Перекрытия, Крыша	дощатые деревянные	
		шифер	
3.	Полы	дощатые	
4.	Проемы: -дверные	оконные проемы	
		дверные проемы – деревянные	
5.	Отделка	Простая	

Таблица № 13: Описание сооружения ЛЭП

Характеристика	Значение
Наименование объекта оценки	Сооружение Линия электропередач
Тип:	ЛЭП 04 кв
Протяженность, м.	250

Фото объектов оценки представлено в приложении к данному отчету.

8.5. Информация о текущем использовании объектов оценки

Текущее использование оцениваемых объектов: оцениваемые земельные участки и здания находятся в заброшенном состоянии, на дату оценки не эксплуатируются.

8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.

В процессе проведения оценки Оценщиком не было обнаружено никаких других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки и существенно влияющих на их стоимость.

8.7 Объем использованной в процессе оценки информации.

Учитывая цели и задачи оценки – расчет рыночной стоимости недвижимости, мы считаем, что объем информации, предоставленной Заказчиком оценки и собранной оценщиком достаточен для проведения дальнейших расчетов.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырём критериям:

1. юридической допустимости;
2. физической осуществимости;
3. финансовой обеспеченности;
4. максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость.

Оценщик рассматривает частные ограничения (наличие долгосрочных договоров аренды, ограничения, касающиеся некоторых направлений использования, конкретизирующие расположение зданий на земельном участке, их параметры, тип применяемых строительных материалов) нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство.

Физическая осуществимость.

На предполагаемый вариант использования земли влияют следующие критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение).

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здание для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить с итоговой доходностью. Как правило, затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным.

9.1. Анализ участка как не застроенного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.
результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Законодательно разрешенное использование: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов. Законодательно разрешенное использование оцениваемого земельного участка: для эксплуатации промышленных объектов.

Физически возможное использование. Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки, а также *потенциал месторасположения*.

Местоположение – участок располагается в Калужской области, Куйбышевский район, пос. Бетлица на территории производственной площадки ООО «Промкомбинат». Подъездные пути к оцениваемому земельному участку имеют удовлетворительное состояние. Ближайшее окружение – производственно-складские объекты недвижимости.

Учитывая месторасположение земельного участка, следует исключить возможность постройки на нем объектов общественно-делового и жилого назначения, в виду расположения в промышленной зоне за чертой жилой застройки города.

Финансовая целесообразность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу улучшений.

Финансово целесообразными вариантами использования земельного участка будут:
- строительство объектов производственного назначения

Максимальная продуктивность: рассмотрение того варианта застройки, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость. Из возможных вариантов использования максимальную продуктивность может принести использование земельного участка для размещения объекта производственно-складского назначения.

Учитывая законодательное ограничение земельного участка и максимальную продуктивность, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является использование под размещение зданий производственно-складского назначения.

9.2 Анализ участка с имеющейся застройкой

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился в следующем порядке:

1) Находились возможные варианты функционального использования собственности, которые могут обеспечить его владельцу максимальный уровень прибыли.

2) Проверялось соответствие рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- быть законодательно разрешенным;
- быть физически осуществимым;
- быть финансово целесообразным;
- иметь максимальную продуктивность

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

В соответствии с вышесказанным произведем анализ наиболее эффективного использования для оцениваемых объектов.

Оцениваемые здания – мебельный цех (нежилое 1-этажное), швейный цех (нежилое, 2-этажное), трансформаторная подстанция (нежилое, 1-этажное), линия ЛЭП.

При выборе варианта наиболее эффективного использования данных объектов учитывались следующие факторы:

- 1) место расположения – Калужская область, Куйбышевский район, пос.Бетлица на территории производственной площадки ООО «Промкомбинат»;
- 2) характер застройки окрестностей – объекты производственно-складского назначения;
- 3) Подъездные пути – асфальтированная дорога;
- 4) Коммуникации – предусмотрены электричество, водоснабжение, канализация, отопление (требуется полная замена/ремонт коммуникаций);
- 5) Парковка – имеется место для парковки;
- 6) Деловая активность – средняя.
- 7) Транспортная доступность: удовлетворительная;
- 8) Наличие нескольких отдельных входов;
- 9) Состояние внутренних помещений: зданий мебельного и швейного цехов – неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт), трансформаторная подстанция (нежилое, 1-этажное), линия ЛЭП – вполне удовлетворительное состояние (эксплуатация возможна в текущем состоянии)

Физически осуществимое использование.

На основании визуального осмотра, а так же учитывая конструктивные особенности нежилых зданий можно сделать вывод, что физически осуществимым использованием является использование оцениваемых объектов в качестве:

- Объекта производственно-складского назначения (здания мебельного и швейного цехов),
- По назначению (трансформаторная подстанция, линия ЛЭП)

Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время все физически возможные варианты использования не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Варианты использования, приносящие прибыль

Оцениваемые здания представляет собой отдельно стоящие здания. Учитывая расположение помещений в зданиях, состояние, расположение в Восточной промышленной зоне города Дзержинска, единственным вариантом использования, приносящим максимальную прибыль, является использование данных объектов в производственных целях:

- здания мебельного и швейного цехов – в качестве объекта производственно-складского назначения.

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является использование их в качестве производственно-складских объектов (после проведения капитальных ремонтных работ), использование трансформаторной подстанции, линии ЛЭП по прямому назначению.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

10.1 Анализ влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов недвижимости на рынок объекта оценки

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.
качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,9 млрд.долл.США на 18.09.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брэндов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.
партий и их сторонников резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

Пандемия и мировой экономический кризис обострили как международные, так и внутренние проблемы всех стран мира: разгораются санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, нарастает социальное и имущественное расслоение, во многих странах растет недовольство властью, подогреваемое иностранными спецслужбами. Нарастание общей международной напряженности и внутривнутриполитических конфликтов свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

б. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

Таблица № 14

	Январь-август 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020, к 1 полуг. 2019)	48 605,8	-3,4
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6 916,6	-4,0
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,5
Продукция сельского хозяйства	2 979,5	+4,2
Строительство (объем СМР в действовавших ценах)	5 432,6	-0,5
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	40,0	-5,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	3 530,2	-6,2
в том числе, железнодорожного транспорта	1 664,6	-4,0
трубопроводного	1 625,1	-8,6
Оборот розничной торговли	21 028,2	-5,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	5 570,5	-19,8
Оборот общественного питания	814,9	-24,0
Внешнеторговый оборот (январь-июль 2020, млрд.долл.США)	310 190	-17,8
в том числе: экспорт товаров	180 883	-23,8
импорт товаров	129 307	-7,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июль:		
номинальная, рублей	50 145	+6,4
реальная		+2,9
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,7
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам августа 2020 года (г/г)		+3,6
		(в текущих ценах)
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого	5 370,2	-41,1

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

<i>предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июль 2020г., млрд руб.</i>		
<i>Доля убыточных организаций (январь-июль 2020)</i>	34,3 %	+11,4
<i>Просроченная кредиторская задолженность на конец июля 2020 г.</i>	4 284,9 <i>(7,7% от общей кред.задолж)</i>	+11,6
<i>Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.09.2020 г., трлн руб.</i>	42,9	+12,9
<i>Кредиты физическим лицам на 1.09.2020 г., трлн. руб.</i>	18,7	+13,2
<i>Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля: доходы, млрд руб.</i>	21 013,6	-6,6
<i>расходы</i>	22 278,9	+17,6
<i>Золотовалютные резервы на 25.09.2020</i>	580,7	+9,2

Выводы и перспективы российской экономики

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.⁴

10.2. Рынок производственно-складской недвижимости города Калуга.

Внутренний запас таковой остался еще со времен процветания советских заводов. Согласно концепции градостроительства, эти объекты ранее были вынесены на окраины

⁴ Источники:

Социально-экономическое положение России (январь-август 2020 года)

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/eSPOpFTC/osn-08-2020.pdf>,

<https://cbr.ru>,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru. города. Поэтому территориально промышленные помещения чаще расположены на периферии. К примеру, в микрорайонах Малинники или Силикатный.

По своим качественным характеристикам этот тип недвижимого имущества делится группы низкого, среднего и высокого качества. Категории различаются между собой по давности возведения (до 80-х годов, 80-90-е и 2000е годы) и степени износа. Разное состояние – причина различий в ценах квадратного метра, величины которых могут отличаться в несколько раз. Многое в ценообразовании зависит от технических характеристик и инженерного обеспечения отдельных построек.

Продаются такие площади чаще всего комплексами, когда на участке в 3-4 га располагаются одновременно склады, административные здания и цеха. Величина таких комплексов варьирует в широких пределах (от 150 и до 50 000 «квадрат»), что зависит от исходного назначения объекта.

Растущая инвестиционная привлекательность Калуги – важнейший фактор развитости в городе сегмента аренды, купли и продажи коммерческой недвижимости. Здесь можно найти множество вариантов торговых, офисных, развлекательных, складских и производственных помещений разнообразного качества и цены.

10.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

Объектами оценки являются два земельных участка с отдельно стоящими зданиями (мебельного и швейного цехов, трансформаторная подстанция) и линия ЛЭП, расположенные по адресу: Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д.35А. Фактически объекты оценки представляют собой комплекс производственного (промышленного) назначения.

Учитывая назначение объектов оценки, особенности конструктивных элементов, особенности локального местоположения объектов, оценки оценщик считает, что объекты оценки можно отнести к сегменту производственно-складской недвижимости производственных площадок.

10.4. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка, к которому отнесены оцениваемые объекты.

Оценщиком самостоятельно проанализирован сегмент производственно-складской недвижимости (таблицы №15).

Стоимость производственно-складских объектов на территории производственных баз крупных предприятий Калужской области составляет 1 022 – 23 602 руб./кв.м. в зависимости от состояния зданий и помещений, наличия коммуникаций, расположения относительно транспортных магистралей и площади прилегающего земельного участка.

Учитывая местоположение, состояние, объекты оценки относятся к производственно-складской недвижимости с диапазоном цен 1022,00- 3726,00 руб./кв.м.

Данные о предложениях к продаже зданий производственно-складского назначения в Калужской области на дату оценки

Таблица № 15

№ п/п	Адрес, местоположение.	Общая площадь объекта, кв. м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Дата предложения	Описание	Источник информации
1	Калужская область, Хвастовичский район, Хвастовичи село, Первомайская ул.	1176	11900000	10119	Сентябрь – октябрь 2020 г.	В составе 3-этаж. производственного корпуса пл. 1176 кв. м. ,на зем. участке пл. 13515 кв. м. Земли населен. пунктов для промышленных объектов производственных целей. На территории расположен гараж, проходная, два бытовых здания, трансформаторная и газораспределяющая подстанции. На территории электроэнергия, газ, центр. водоснабжение. Асфальтированный подъезд . Производственное здание наиболее рационально использовать под производство(переработку)пищевых продуктов. Здание и участок принадлежит продавцу на праве собственности, без обременений из залогов.	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/242525073/
2	Калужская область, Боровский район, Балабаново, ул. Лермонтова, 77	1520	19000000	12500	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Участок 50 000 соток в промзоне с ж/д веткой. Подведена техническая вода. 1 520 м ² Площадь, 1 из 2 Этаж 5 м Выс. Потолков, Свободно Помещение	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/222602231/
3	Калужская область, Калуга, Московский, Московская ул., 290	161	3800000	23602	Сентябрь – октябрь 2020 г.	ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. Продается производственное помещение площадью 160, 8 кв. м. с удобными подъездными путями. -Отдельно стоящее здание, ул. Московская, район Середы; - земля в собственности, 3 сотки; - Потолки-3, 3м; - Возможно со зданием передача морского контейнера (12м), рядом с цехом (возможное использование - склад); - Электроснабжение-380 В, мощность-до 50 кВт; - Отопление - водяное(котел на твердом топливе); - возможность подключения газа; - Территория-охраняемая, асфальтированная ("ДОК"); - Большая парковка, удобный подъезд; - есть вода, канализация; - есть возможность подключения газа; - Стены-шлакоблочные, перекрытие-деревянное, крыша-шифер.	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/225387074/

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

4	Калужская область, Жуковский район, Шопино деревня, 1	475	6500000	13684	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продается,либо сдается в аренду, коммерческое помещение общей площадью 475 м.кв. Разделено на две части. Производственная часть 300 м.кв., бытовая часть 175 м.кв. Высота потолков 5.5 метров в производственной зоне и 6 метров в бытовой зоне. Имеется большой заезд для загрузки и разгрузки. Также имеется свой трансформатор, электрический котел. Электрическая разводка по всему зданию. Система отопления разведена по бытовой части. Все коммуникации подведены, кроме газа, газораздатка в 300 метрах от помещения. Общая площадь участка 30 соток. Территория огороженная, при въезде стоят свои ворота. Также при въезде с основной дороги стоит видеонаблюдение. Пост охраны. Звоните по всем интересующим Вас вопросам. Доп. описание: обычное состояние . Номер в базе: 3123974.	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/229514394/
5	Калужская область, Малоярославец, Звездная ул., 9А	400	6500000	16250	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продается производственный цех в Малоярославце. Расположение мкр. Маклино, ул. Звездная 9а. Земли населенных пунктов, назначение: для размещения промышленных объектов. В собственности участок земли 8 соток, и капитальное строение площадью 400кв.м. Полы бетон, высота потолка 4,5 метра. Электроэнергия 100кВт. По границе городская тепло-магистраль. Отличный круглогодичный подъезд. Цена: 6 500 000 рублей Без комиссии !!! ООО ЮЗТАН	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/210458571/
6	Калужская область, Боровск	500	10500000	21000	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продаётся производственное помещение в Боровске. Расположение: Калужская область, город Боровск, на выезде из города, вдоль трассы Боровск-Малоярославец. В 90км от МКАД по Киевскому шоссе М3, в 5км от А108 Московского большого кольца. Площадь объекта 500 кв.м. Участок земли 18,5 соток (земли населенных пунктов, для размещения и обслуживания административно - бытового комплекса и производственного цеха). Высота потолка 4-4,5м. Коммуникации: отопление газовое, собственный трансформатор на 130кВт (возможна замена на более мощный), водоснабжение от скважины, канализация выгребная яма. Кадастровый номер: 40:03:100189:36. Цена: 10 500 000 рублей (ТОРГ) БЕЗ КОМИССИИ !!! ООО ЮЗТАН	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/236667050/

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

7	Калужская область, Калуга, Московский, ул. Комсомольская Роцца, 39	1762	1800000	1022	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продается имущественный комплекс производственного назначения в г.Калуга, ул.Комсомольская роцца, д.39. - район сосредоточения производственных предприятий; - цех - 782 кв.м, высота потолков - 8 метров, ширина пролета - 12 метров, кран-балка; - отдельные производственные помещения, примыкающие к основному цеху - 551 кв.м.; - вспомогательные помещения (раздевалки, душевые, туалеты) - 178 кв.м.; - административно-производственные помещения (2 этаж) - 183 кв.м. - общая площадь земельного участка - 6299 кв.м. - в собственности; Имеются все инженерные сети: - центральное водоснабжение и канализация; - электричество с разрешенной мощностью 150 кВт; - газ для производственных работ, газовое отопление в виде газовых котлов и системы инфракрасных горелок (производство США), газовые воздуховоды; - ж/д ветка - 15 метров; Цех использовался для металлообработки, оснащен работоспособными станками (возможна продажа вместе с оборудованием).	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/212344734/
8	Калужская область, Малоярославецкий район, Маклино село	2000	27000000	13500	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продается производственное здание 2000 кв.м, офисное здание на 515 кв.м с земельным участком 0,5 га. Есть пандус, непосредственно к пандусу подходит железнодорожная ветка. Автомобильная дорога асфальтированная, рядом (1 км) город Малоярославец. Для осуществления деятельности на территории имеются следующие коммуникации и мощности: газопровод высокого, среднего и низкого давления с газораспределительным пунктом с лимитом газа 415 тыс.куб.м. в год; трансформаторная подстанция на 630 кВт с линией электропередач; закольцованный городской водопровод давлением 3,7 атм с выделенным лимитом 1100 куб.м. в месяц; 4 пожарных гидранта; телефонная связь, интернет. Цена 27 миллионов рублей.	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/227270553/

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

9	Калужская область, Обнинск, Коммунальный проезд, 23	13884	27000000	1945	Сентябрь – октябрь 2020 г.	<p>Продается производственно-складская база в городе Обнинск. Расположение: Калужская область, город Обнинск, 85 км от МКАД по Киевскому шоссе. 650 м до регулируемого выезда на федеральную трассу. Участок земли 1,4 Га. Для производственной деятельности. Комплекс огорожен по периметру забором из бетонных плит. Круглогодичный отдельный въезд. Охрана. Имеются коммуникации: электричество (собственная подстанция 600кВт), центральное водоснабжение и отопление. Газ и канализация по границе. Возможность подведения железнодорожной ветки (расстояние - 50 метров). На территории расположены следующие капитальные строения: - административно-бытовое здание общей площадью 321,9 кв.м; (здание в хорошем состоянии, имеется цокольный этаж, общей площадью 150 кв.м., выполнена разводка систем безопасности по пожарным нормам) - нежилое строение 1 (ангар) общей площадью 882,0 кв.м; (ангар утеплен, выполнена разводка электричества, систем пожарной безопасности и систем отопления) - нежилое строение 2 (здание мастерской) общей площадью 419,2 кв.м; (ангар утеплен, выполнена разводка электричества, систем пожарной безопасности и систем отопления) - здание теплового пункта общей площадью 5,6 кв.м; (элементы магистрали обслуживается тепловыми сетями города Обнинска) - здание проходной общей площадью 20,4 кв.м Имеется возможность расширения площади до 3 Га (смежный участок в долгосрочной аренде). Финансовые условия обсуждаются индивидуально в зависимости от структуры сделки. Цена: 27 млн. рублей Официальный представитель интересов собственника: Агентство коммерческой недвижимости ООО ЮЗТАН</p>	https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/210458656/
10	Калужская область, Малоярославецкий р-н, сельское поселение Посёлок Детчино, с. Детчино	315	3500000	11111	Сентябрь – октябрь 2020 г.	<p>Нежилое отапливаемое помещение производственного назначения с земельным участком по адресу: Калужская область, Малоярославецкий район, пос. Детчино, ул. Циолковского, Общая площадь 315,1 м.кв., высота потолков 3,7 м., земельный участок 1382 м.кв., свет-380в, газ, вода, канализация.</p>	https://www.avito.ru/detchino/kommercheskaya_nedvizhimonoe_pomeschenie_315_m_48538008

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

11	Калужская обл., Хвастовичский район, с.Хвастовичи, ул. Первомайская, д.20.	5121	6500000	1269	Сентябрь – октябрь 2020 г.	<p>Административно-бытовой корпус, находится в стадии незавершенного строительства, размером 38х11,7 метров.</p> <p>Производственный корпус из железобетонных конструкций – в стадии незавершенного строительства, размером 30х6,8 метров.</p> <p>Коммуникации – наружный газопровод низкого давления диаметром 57 мм на фасаде здания.</p> <p>Наружный водопровод из полиэтиленовых труб диаметром 110 мм заведён на территорию и подведён к АБК, колодец в 5 м от здания.</p> <p>Наружная канализация - металлическая ёмкость объёмом 10 куб. м.Площадка из дорожных плит 270 кв.м. (60шт).</p> <p>Разрешение на проектирование и строительство имеется.</p> <p>Административно-бытовой корпус, находится в стадии незавершенного строительства, размером 38х11,7 метров.</p> <p>Производственный корпус из железобетонных конструкций – в стадии незавершенного строительства, размером 30х6,8 метров.</p> <p>Коммуникации – наружный газопровод низкого давления диаметром 57 мм на фасаде здания.</p> <p>Наружный водопровод из полиэтиленовых труб диаметром 110 мм заведён на территорию и подведён к АБК, колодец в 5 м от здания.</p> <p>Наружная канализация - металлическая ёмкость объёмом 10 куб. м. Площадка из дорожных плит 270 кв.м. (60шт).</p> <p>Разрешение на проектирование и строительство имеется.</p>	https://www.avito.ru/hvastovichikommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5121_m_2035399853
12	Калужская область, Спас-Деменский р-н, сельское поселение Деревня Теплово	723,5	490000	677	Сентябрь – октябрь 2020 г.	<p>Производственное здание из ЖБИ с кадастровым номером 40:18:000000:213 расположено на земельном участке промышленного назначения площадью 1540 кв.м. с кадастровым номером 40:18:083000:2. Продажа от собственника. Подробнее по телефону.</p>	https://www.avito.ru/spas-demensk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_zdanie_723.5_m_1890020987
13	Калужская область, Калуга, микрорайон Турынино, Советская ул.	260	4300000	16538	Сентябрь – октябрь 2020 г.	<p>Продам производственно-складскую базу в районе ул. Советская мк-рн Турынино .Участок 10 соток(часть в собственности и часть в аренде)Помещение 260 кв.м ,(высота потолка 3.5 метра в коньке)в том числе три подсобных предназначены как офисные либо как вспомогательные.Есть большой навес-использовался как место для склада-возможно сделать еще одно помещение.Материал стен кирпич,крыша - плиты.Коммуникации:свет,вода,газ по границе.Помещение требует частичного ремонта!</p>	https://www.avito.ru/kaluga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_260_msvoypodezd_1701975091

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

14	Калужской области г. Жуков.	2814,28	18000000	6250	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продается промышленный комплекс с удобной транспортной доступностью в Калужской области г. Жуков. 100 км от МКАД 8 км до Варшавского шоссе, 10 км до Киевского шоссе. 6250 м ² — общая площадь. Комплекс располагается на землях населенных пунктов, с разрешенным использованием для производственных целей общей площадью 3,6 Га. На участке располагается ряд строений общей площадью 6250 кв.м.. Состояние согласно отчетам удовлетворительное, стены и кровля целостны. Назначение помещений имеет производственно-складской характер. Территория производства огорожена по периметру и имеет КПП. Комплекс требует вложений в виде адаптации коммуникаций под требуемые нужды, а также некоторого внутреннего ремонта.	https://realty.yandex.ru/offer/3902088797510255873/
15	Калужская область, городской округ Калуга, индустриальный парк Калуга-Юг,	3726,70	9380000	2419	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продам или сдам в аренду базу.земельный участок площадью 3,2га.Два здания 421м. КВ и 2420м.кв.ТП до 1000кв.,газ,вода,канализация.Огорожена ж/б забором.видеонаблюдение.	https://realty.yandex.ru/offer/3051313732235960453/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A13&utm_campaign=recommendations-item-to-item
16	Калужская область, Боровский р-н, д. Совьяки, Центральная ул.	1296,07	2300000	1523,70	Сентябрь – октябрь 2020 г.	Продается здание склада 1978 года постройки в удовлетворительном состоянии, на земельном участке 2.85 га., рядом с дорогой. 5 км от г. Боровска, 85 км от МКАД.	https://www.avito.ru/borovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1523.7_m_2038632367

10.7 Краткая характеристика земельного рынка Калужской области.

Рынок земли, как и рынок недвижимости в целом очень нестабилен, диапазон разброса цен на участки похожие по своим характеристикам достаточно велик.

Из общего объема предложения земель в Калужской области около 80% приходится на долю небольших участков под индивидуальное жилищное строительство, остальные 20 % это участки, отведенные под коммерческое использование. Основную долю их составляют: земли промышленности, а так же земли населенных пунктов под коммерческое использование (многоэтажное точечная застройка, торговля, придорожный бизнес).

Земельные участки под коммерческое использование по своему назначению можно разделить на 4 группы:

- Земельные участки под размещение современных ТРК;
- Земельные участки под размещение объектов торгово-офисного назначения;
- Земельные участки под размещение производственно-складской недвижимости;
- Земельные участки под строительство многоквартирных домов.

Наиболее ликвидным видом использования земельных участков является использование земельного участка под размещение жилых домов и современных торгово-развлекательных комплексов. По мнению оценщика, стоимость, а соответственно и доходность земельных участков под строительство объектов торгово-офисного назначения несколько ниже, чем под строительство многоквартирных домов. Замыкает данный список земельные участки под размещение объектов производственно-складского назначения.

Кроме целевого назначения земельного участка важными ценообразующими факторами являются:

- Месторасположение земельного участка. На территории Калужской области более высокие цены на земельные участки по всем целевым назначениям характерны для деловой части города, а также в районах массовой жилой застройки. Если рассматривать внутрирайонное расположение, то более высокие цены имеют земельные участки, расположенные вдоль «красных линий», имеющие хорошие подъездные пути и наличие инфраструктуры;
- Права на земельный участок;
- Площадь земельного участка. Как правило, чем больше площадь земельного участка, тем ниже его стоимость за 1 кв.м.
- Застроен земельный участок или свободен от построек. Наличие ветхих построек на земельном участке снижает его стоимость, так как в данном случае на расчистку и подготовку земельного участка необходимы дополнительные материальные затраты. Особенно важен данный фактор для земельных участков под строительство многоквартирных домов. Наличие ветхих построек на землях под строительство домов предполагает кроме расчистки земельного участка затраты на расселение жильцов в ветхих домах.

На рынке земельных участков в силу ряда его специфичных особенностей разница в объемах предложений продажи и аренды объектов достигает наибольших значений. Действительно, права собственности на объект недвижимости данного типа представляют собой особую ценность, впрочем, в зависимости от дальнейшего предполагаемого использования земельного участка, а также от величины земельного налога в определенных случаях приобретение прав краткосрочной аренды может являться более выгодным.

Рассматриваемые земельные участки застроен зданиями производственно-складского назначения. Ближайшее окружение представлено зоной производственной застройки. В виду этого, оценщик производил анализ рынка на основании предложений по продаже земельных участков, предназначенных для застройки объектами производственного назначения в промышленной зоне города.

Анализ рынка продажи земли в Калужской области.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Цены продажи земельных участков варьируются в широком диапазоне от 50 руб./кв. м до 300 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно транспортных магистралей, наличия коммуникаций и площади земельного участка.

Выводы:

- Основной характеристикой рынка коммерческой недвижимости в данный момент можно считать существенное превышение предложения над спросом, вызванное нестабильной экономической ситуацией в стране в целом.
- Цена предложения объектов производственно-складского назначения, которые могли служить аналогами для оцениваемых объектов, на дату оценки составляет: 10 - 300 рублей за кв.м.
- Цена продажи земельных участков, которые могли служить аналогами для оцениваемого участка, составила на дату оценки в среднем от 11,00 рублей за квадратный метр.

Данные о предложениях к продаже земельных участком производственного назначения в Калужской области на дату оценки

Таблица № 16

№ n/n	Источник	Описание	Площадь, кв.м	Цена предложения	Цена за 1 кв.м.
1	https://kaluga.unibo.ru/m18674852/prodam-zemlyu-promishlennogo-naznacheniya-1-ga-kaluga-zhdamirovo.htm	Продается участок производственного назначения . Площадь 100 соток . Центр Калуги в 15-20 минутах. Турынино 3. Асфальт, 200 м щебенка. Кадастровый номер 40:22:000000:994. От МКАД 185 км киевское шоссе, либо через ферзиково. Удобный выезд на калужскую объездную , если в сторону Москвы или Тулы. Подойдет для размещения логистического склада, производства, под автосервис/ грузовой, под лесопилку, под строительство производственного здания и пр... Круглогодичный подъезд Напротив участка в 20 метрах размежеваны участки под среднеэтажные многоквартирные дома !!!!! В 300 метрах уже построен первый многоквартирный 3х этажный дом. В перспективе 3-4 года участок подойдет под строительство магазина и стоянку а/м . Рядом производственный цех и смежная площадка по продаже лесоматериалов (будет интересно для тех кто строит каркасные дома). Возможно расширение участка по аналогичной стоимости. Варианты обмена : на 2 однокомнатные квартиры . Возможен обмен половина стоимости участка газосиликатные блоки, остальное наличкой или бетоном. Возможно отмежевание частями, 70 т.р. за сотку, отмежевание не менее 20 соток. Через 8 месяцев будет стоять подстанция на 150 квт получены тех условия. Собственность. Документы готовы.	10000	2 800 000,00 Р	280,00 Р
2	https://kaluga.unibo.ru/m16701508/prodazha-zemli-promishlennogo-naznacheniya-2-09-ga-kaluga-ulica-grabcevskoe-shosse.htm	продается земельный участок площадью 20 875 кв.м из категории земель населенных пунктов. Участок располагается в черте города Калуги в непосредственной близости от технопарка Грабцево и международного аэропорта "Калуга". От МКАД 170 км, время в пути 2 часа 30 минут, киевское шоссе. Участок относится к зоне производственно-коммунальных объектов. Хорошая транспортная доступность, рядом проходит автомагистраль, железнодорожная ветка. Имеются технические возможности для газификации(Получены и оплачены тех условия), водоснабжения и водоотведения и электрификации(Получены и оплачены тех условия на 500 квт). Есть проект на строительство производственного здания для производства бетонных панелей каркасов жилых и не жилых зданий(прошел экспертизу). Участок в собственности, документы к продаже готовы. 40:22:060401:3490	20800	6 500 000,00 Р	312,50 Р

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

3	https://obninsk.unibo.ru/m7568832/zemelnyy-uchastok-promnaznacheniya-g-maloyaroslavec.htm	Продается участок промышленного назначения 3.83 га. Нахождение 100 км от МКАД или 117 км трасса М3 от трассы 150 метром хороший подъезд. Рядом развязка, хороший автомобильный трафик. Подъезд асфальт. Земельный участок ,категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживания из объектов.	10000	100 000,00 Р	10,00 Р
4	https://kaluzhskaya-oblast.unibo.ru/m19863944/prodazha-promishlennoy-zemli.htm	Продам 19 га в Малоярославецком районе, вблизи д.Шумятино , земли промышленного назначения, в 20м от шоссе, хорошие подъездные пути, свет по границе, газ возможно подключить. Цена за 1 га 700 тыс.	10000	700 000,00 Р	70,00 Р
5	https://kaluzhskaya-oblast.unibo.ru/m19011898/prodazha-promki-deshevo.htm	продам участок в Малоярославецком районе. д.Шумятино. 24 га продаем от 2 га свет газ, 20 метров от трассы. 1 га - 500 тыс	10000	500 000,00 Р	50,00 Р
6	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/zemlya_promyshlennogo_naznacheniya_v_derevne_chirikovo_37_05_ga/	Обременение: ЛЭП 10 кВт и 35 кВт, газопровод высокого и низкого давления. Возможно деление. Осталось 15 га.	10000	900 000,00 Р	90,00 Р
7	https://www.invst.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/promyshlennaya_zemlya_s_zh_d_vetkoy_v_betlitse_26_6_ga/	Продажа участка под размещение промышленных объектов в Калужской области, пос. Бетлица, 350 км от МКАД, площадь - 266195 кв.м. На участок заходит ж/д ветка. Участок оформлен в собственность юридического лица, есть возможность межевания участка.	266195	53 500 000,00 Р	200,98 Р
8	https://kaluga.unibo.ru/m6621881/prodaetsya-kommercheskaya-zemlya.htm	Продается коммерческая земля площадью 1.9 Га (19001 м2) по адресу: Калужская область, Думиничский район, село Дубровское, отделение Сельхозтехники. Удаленность от МКАД - 230 км. по Киевскому ш. Категория земель: земли промышленности. Разрешенное использование: для эксплуатации объектов недвижимости и промышленной деятельности. На участке расположены производственные помещения общей площадью 2917 м2: ремонтная мастерская (2006,7 м2), депо по ремонту техники (643,8 м2), котельная (266,5 м2). По территории участка проходят все инженерные коммуникации. В непосредственной близости - железная дорога. Кадастровый номер участка для определения местоположения 40:05:142301:10. Собственник. Цена 2 990	19000	2 990 000,00 Р	157,37 Р

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

		000 руб., торг. Возможно приобретение участка меньшей площади по договоренности.			
9	https://kaluga.unibo.ru/m1890282/2-6-ga-promishlennogo-naznacheniya.htm	Продается 2,6Га земли производственного назначения в г. Козельск Калужской области. 400кВа электроэнергия с возможностью увеличения. Участок огорожен бетонным забором с колючей проволокой, 50% площади заасфальтированы, 50% засыпаны щебнем, в 500 метрах - ж/д. тупик (Станция "Тупик" Тульского отделения Московской железной дороги), откатные ворота с эл. приводом, качественный вагончик для охраны. Расстояние от Москвы 244км. Очень удобное расположение для работы с регионами.	26000	2 300 000,00 Р	88,46 Р
10	https://kaluzhskaya-oblast.unibo.ru/m18341832/zemli-promishlennosti-16ga.htm	Земли промышленного назначения и создание (индустриального) парка, на территории Малоярославецкого района Калужской области.Земельный участок:Расположен в Малоярославецком районе. Калужской области, в 115 км от МКАД, слева и справа от Киевского шоссе при движении из Москвы. Транспортная инфраструктура: Участок располагается на расстоянии 0-2 км от Киевского шоссе.Расстояние до Московского Большого Кольца (трасса Ф108) – 45 км Рельеф:Участок неправильной формы, рельеф ровный, без значительных перепадов высот. Расстояние до г.Обнинска (население 105 300 человек) – 40 км. Коммуникации на участке: Электричество; Газ. Перспективы и преимущества проекта: •Транспортная доступность;•Развитие инфраструктуры парка;•Возможность создания собственной жилой зоны;•Поддержка администрации области;•Непосредственная близость к научному центру области г.Обнинск; Стоимость 1 сотки- 12.000тыс/руб. Продажа участка от 2га. Всего 16 га.	100	12 000,00 Р	120,00 Р
11	https://kaluga.unibo.ru/m7426691/ppodaetsya-zemelnyy-uchastok-promishlennogo-naznacheniya.htm	Продаётся земельный участок пром. назначения. Свидетельство на собственность. Площадь участка 44396 кв. м. Точки подключения газа, электричества по границе участка. Хороший подъезд. Участок расположен в живописном месте села Адуево Медынского района, Калужской области. Категория земель-земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и т. д. Разрешенное использование:для промышленного производства. Собственник. Юридически чистая. Готовы к сделке. Собственник. Все документы в полном порядке. Цена от 13544, 00 р/сот. Торг. кадастровый номер 40:14:130605:17	100	13 544,00 Р	135,44 Р

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

12	https://kaluga.move.ru/objects/shumyatino_ulica_molodejnaya_d_24_6836064871/	<p><i>Продается земельный участок (ЗУ) 80 соток промназначения, рядом с Варшавским шоссе. ЗУ располагается в 4,7 км от г. Малоярославца с проездом по трассе А101 Москва-Рославль-Брест, в 100 м. от трассы (обустроенный съезд).</i></p> <p><i>На границе участков: газ, вода, электроэнергия. Участки граничат с д. Шумятино и лесным массивом. Получены технические условия на получение лимитов газа и разрешение на строительство коммерческого производственно-складского комплекса и технические условия на врезку в газопровод высокого и низкого давления с согласованным лимитом газа 87000 куб.м./год. Цена 1 миллион рублей</i></p>	80000	1000000	12,50
13	https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_100000_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_kalujskaya_oblast_maloyaroslavets_kaluzskaya_oblast_maloyaroslavceckiy_rayon_u_6844339004/	<p><i>Земельный участок промышленного назначения, Калужская обл., г. Малаярославец, ул. Дружбы, общей площадью 1000 кв.м..Все центральные коммуникации по границе участка. Кадастровый номер: 40:13:031104:1931</i></p>	100000	1200000	12,00
14	https://www.avito.ru/tarusa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promyshlennogo_naznacheniya_1990214078	<p><i>Продается участок 60000 кв.м. Калужская область, Тарусский р-он, в р-не д. Слацево. Участок в собственности с 2010 года. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование : Для сельскохозяйственного производства.</i></p>	60000	670000	12,00

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

11.1 Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

11.2 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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 основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость; *CZ* – рыночная стоимость прав на земельный участок; *C_{в/з}* – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа; *P_{дев}* – прибыль девелопера; *I_Σ* – суммарный износ; *I_{физ}* – физический износ; *I_{фун}* – функциональный износ; *I_э* – экономический (внешний) износ.

11.3 Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости имущества через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

11.4 Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валового рентного мультипликатора предусматривает использование данного мультипликатора в качестве единицы сравнения. Валовой рентный мультипликатор – отношение цены продажи объекта к потенциальному или действительному валовому доходу. Расчет стоимости данным методом осуществляется в 3 этапа:

1. Определение рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определение валового рентного мультипликатора исходя из недавних рыночных сделок.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.к. он представляет собой относительный показатель, в котором данные различия учтены.

11.5 Согласование полученных результатов

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

11.6 Выбор подходов для оценки

1. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.13 [1,8] в случае, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, рекомендуется применять сравнительный подход.

Оценщик нашёл достаточное количество информации о характеристиках и ценах предложений к продаже объектов, которые относятся к тому же сегменту рынка, что и объекты оценки (земельные участки, нежилые здания), и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, поэтому для этих объектов используется сравнительный подход.

2. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.16 [1,8] в случае, когда доступна достоверная и достаточная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, рекомендуется применять доходный подход.

В связи с тем, что оцениваемые объекты капитального строения находятся в непригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии, Оценщик отказывается от применения доходного подхода.

3. Согласно Федеральному стандарту оценки №1, п.19 [1,8] в случае, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки, рекомендуется применять затратный подход.

Объекты оценки являются объектами капитального строительства (нежилые здания, сооружение ЛЭП), заказчиком предоставлена вся имеющаяся техническая документация, для применения затратного подхода, расчет рыночной стоимости этих оцениваемых объектов ведется в рамках затратного подхода.

Таким образом, для определения рыночной стоимости объектов оценки: земельного участка (кадастровый номер 40:11:171101:6), земельного участка (кадастровый номер 40:11:171101:3) применяется сравнительный подход. Для определения рыночной стоимости нежилых зданий применяется сравнительный и затратный подходы. Определение рыночной стоимости сооружения ЛЭП проводится в рамках затратного подхода.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

12.1 Определение затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений

Стоимость воспроизводства представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении стоимости воспроизводства были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 г., а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень цен 2020 года. Основная формула для расчета:

$$BC = C \times V \times K_{ц.к.} \times K_{н.п.} \times НДС$$

Где BC — восстановительная стоимость; C — стоимость ед. измерения объекта недвижимости на базовую дату; V — количество единиц сравнения; $K_{ц.к.}$ — переходной ценовой коэффициент; $K_{н.п.}$ — коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя; НДС — Налог на добавочную стоимость.

Для определения затрат на воспроизводство объекта оценки используют следующие методы:

- метод удельных затрат на единицу площади, объема, длины (заключается в использовании нормативов удельных затрат на строительные работы);
- метод сводного сметного расчета (заключается в составлении проектной сметы на строительство здания с указанием перечня строительных работ и затрат по каждому виду работ);
- метод поэлементного расчета (заклучается в разбивке здания на отдельные элементы и сбору данных по затратам по каждому элементу);
- метод элементного показателя (заклучается в расчете стоимости строительства аналогичного объекта).

В данном отчете стоимость строительства оценивается методом укрупненных показателей по сборникам УПВС, которые предполагают расчет стоимости строительства аналогичного объекта. Для расчета стоимости объекта стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (куб.м., м²).

Последовательность определения затрат на воспроизводство:

- Выбор объекта – сравнения из базы нормативных данных;
- Корректировка показателя единичной стоимости объекта – аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- Определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- Перевод стоимости из базисного уровня цен в цену на дату определения стоимости объекта оценки.

Выбор объектов сравнения из базы нормативных данных.

В качестве аналогичных объектов сравнения для оцениваемых объектов выбраны здания, имеющие соответствующее функциональное назначение (Таблица №17).

Таблица № 17

№ п/п	Наименование объекта	Наименование Сборника УПВС	Описание конструктивных элементов объектов сравнения	Стоимость аналогичного объекта сравнения в ценах 1969 года, руб./ед. измерения
1	Здание (Нежилое здание, мебельный цех), площадь: 549,50 м ²	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 26: Здания и сооружения в совхозах, колхозах, межколхозных и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях — Том I. Здания и сооружения производственного назначения — Отдел II. Производственные здания и сооружения — Главные корпуса по производству мебели - Таблица 102. Деревообделочные мастерские	Характеристика Здания одноэтажные; фундаменты ленточные; стены кирпичные; полы асфальтовые и деревянные; покрытия деревянные; кровля рулонная. Группа капитальности III. Учтены центральное отопление, водопровод, канализация и электроосвещение. Восстановительная стоимость 1 м ³ здания в руб.	13,4 руб. /м ³
2	Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха), площадь: 1354,6 м ²	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 14: Здания и сооружения легкой и текстильной промышленности — Отдел I. Текстильная промышленность — Раздел 1. Хлопчатобумажные, льняные и шелковые предприятия — Таблица 2. Группа капитальности II	Характеристика Группа капитальности II Фундаменты бутобетонные, бетонные и железобетонные. Стены кирпичные. Колонны и все элементы шедового цилиндрического покрытия железобетонные монолитные. Кровля совмещенная рулонная. Здание оборудовано всеми видами санитарно-технических устройств, электроосвещением и подземными каналами. ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ЗДАНИЯ В РУБ.	12,6 руб./м ³
3	Здание Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт, площадь: 30,10 м ²	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 18 и 18ПД: Здания, имеющиеся во многих отраслях народного хозяйства. Передвижные домики, имеющиеся во многих отраслях промышленности — Сборник № 18 — Отдел I. Вспомогательные производственные здания разного назначения — Таблица 17. Трансформаторные подстанции	Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные и железобетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные и цементные. Здания оборудованы электроосвещением, а при объемах более 200 куб. м и вентиляцией. Группа капитальности II. Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.	19,2 руб. / м ³

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.З; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

4	Сооружение Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.), протяженность: 250 м.	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 5: Здания и сооружения электрических станций, электрических и тепловых сетей — Часть II. Электрические сети — Раздел 3. Сельские воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кв — Таблица 110. На железобетонных опорах	Восстановительная стоимость 1 км четырехпроводной ВЛ, марка сечения проводов 4ПСО-4	2830 руб. / км.
5	Здание, нежилое бытовое, площадь: 135 м ²ⁿ	УПВС Онлайн - Электронная версия — Сборник 1: Здания и сооружения, имеющиеся в организациях и учреждениях — Отдел II. Здания и сооружения обслуживающего назначения — Таблица 38. Бытовые помещения 1 — этажные	Фундаменты — деревянные ступля или каменные столбы. Стены щитовые и каркасно-засыпные. Перекрытия деревянные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства. Группа капитальности V. Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.	25,6 руб. / м³

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

12.1.1 Индексы пересчета стоимости строительства объектов капитального строительства

Для приведения суммы затрат на создание объекта в уровень цен на дату производимой оценки с учётом местоположения объекта применены следующие документы:

Индекс перехода от цен 1969 г. к ценам 2020 г. по Калужской области определяется как произведение индексов:

- **1,19** – индекс перехода от 1969-1984 г.- Постановление Совета Министров СССР от 11 мая 1983 года N 94

- **20,86** - индекс перехода от 1984- 2001 г. Сборник КО-ИНВЕСТ выпуск № 108, июль 2019 г.

$$(\text{Инд. } 2000 + \text{Инд. } 2001) / 2 / \text{Инд. } 1984$$

Расчет: $(1,222+1,419)/2/0,06329 = 20,86$

- **7,45**- индекс перехода от 2001 – 3 квартал 2020 г. Письмо Минстроя России от 29.07.2020 № 29340-ИФ/09 «О рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года, в том числе величине индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ».

Ввиду отсутствия индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2020 года для Калужской области, Оценщик для расчета взял среднее значение индекса близ лежащих областей (Брянская и Смоленская области)

Расчет: $(7,36+7,53)/2 = 7,45$ - для прочих объектов строительства

- **9,05** индекс перехода от 2001 в 3 квартал 2020 г. для строительства сетей наружного освещения

Коэффициент прибыли девелопера (предпринимателя)

Коэффициент прибыли предпринимателя включается в расчет затрат на замещение объекта, поскольку предполагается, что заказчик аналогичного нового строительства в случае его продажи заложит в стоимость собственную норму прибыли. При этом предприниматель, вкладывая деньги в строительство, должен рассчитывать на доходность, равную альтернативным вложениям в недвижимость.

• Определение прибыли предпринимателя является одной из наиболее трудных проблем оценки недвижимости затратным подходом.

• Получить рыночные данные о прибыли затруднительно, так как это является коммерческой тайной.

• Использовать значения прибыли, полученные в результате опроса фирм – застройщиков не представляется возможным, так как эта информация является неофициальной и, по словам самих застройщиков, весьма приблизительной.

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.07.2020 года - отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или геподрядной организации, выполнявшей строительство. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru. объектов недвижимости. По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt⁵](http://Statrielt5), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблица № 18: коэффициент прибыльности инвестиций

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,05	0,04
2	Торговые помещения и здания	0,01	0,03	0,02
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,03	0,02
4	Складские помещения и здания	0,03	0,07	0,05
5	Производственные помещения и здания	0,01	0,01	0,01
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,10	0,06

Оценщиком берется среднее значение прибыли предпринимателя в размере $(0,05+0,01)/2 = 0,03$ или **1,03**.

1,20 - НДС – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Расчет восстановительной стоимости строительства оцениваемых зданий

Примечание. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать соразмерно отсутствующего конструктивного элемента (благоустройства) (в %). Так как объекты оценки не обеспечены сантехническими, электротехническими и слаботочными устройствами восстановительная стоимость уменьшается на 14%.

Здание мебельного цеха

Таблица №19: Расчет восстановительной стоимости строительства

	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м	13,4
1	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м, за минусом стоимости благоустройств	11,524
2	Объем оцениваемого объекта, куб. м.	2656,5
3	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969г., руб.	30613,506
4	Индекс перехода в цены 1984г.	1,19
5	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1984г., руб.	36430,07214
6	Индекс перехода в цены 2001г.	20,86
7	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 2001г., руб.	759931,3048
8	Индекс перехода цен на III кв.2020г.	7,45
9	Стоимость оцениваемого объекта на III кв.2020г.	5661488,221
10	коэффициент прибыльности инвестиций	1,03

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2215-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

11	Стоимость оцениваемого объекта с учётом прибыли девелопера	5831332,868
12	НДС, 20%	1,2
13	Стоимость оцениваемого объекта с учётом НДС 2	6997599,441
14	Физический износ объекта 62%	0,38
	Итоговая восстановительная стоимость ОКС	2 659 088,00 Р

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel

Здание швейного цеха

Таблица №20: Расчет восстановительной стоимости строительства

	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м	12,6
1	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м, за минусом стоимости благоустройств	10,836
2	Объем оцениваемого объекта, куб. м.	12337
3	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969г., руб.	133683,732
4	Индекс перехода в цены 1984г.	1,19
5	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1984г., руб.	159083,6411
6	Индекс перехода в цены 2001г.	20,86
7	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 2001г., руб.	3318484,753
8	Индекс перехода цен на III кв.2020г.	7,45
9	Стоимость оцениваемого объекта на III кв.2020г.	24722711,41
10	коэффициент прибыльности инвестиций	1,03
11	Стоимость оцениваемого объекта с учётом прибыли девелопера	25464392,75
12	НДС, 20%	1,2
13	Стоимость оцениваемого объекта с учётом НДС 2	30557271,3
14	Физический износ объекта 73%	0,27
	Итоговая восстановительная стоимость ОКС	8 250 463,00 Р

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel

Здание трансформаторной подстанции с двумя трансформаторами по 160 кВт.

Рыночная стоимость трансформатора рассчитывалась в рамках сравнительного подхода. PrintSkrin объектов аналогов представлены в приложении к данному отчету. Стоимость одного трансформатора 160 кВт составляет 14 700,00 рублей.

Таблица № 21: Расчет стоимости трансформатора 160 кВт*

цены объектов аналогов	Источник	Корректировка на торг	Корректировка на физическое состояние	скорректированная стоимость с учетом физ состояния	Итоговая рыночная стоимость, руб.
60 000,00	https://www.avito.ru/shahty/oborudovanie_dlya_biznesa/transformatory_tst_m_tmg_tmz_ot_25-1600kva.obmen_1164454328	0,9	0,28	15120,00	14 700,00

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

60 000,00	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/silovoy_transformator_tmг_1337059488	0,9	0,28	15120,00	
55 000,00	https://www.avito.ru/velikiy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/ktp_160_kva_1004_s_rvo_1682356032	0,9	0,28	13860,00	

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel

Таблица №22: Расчет восстановительной стоимости строительства

	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м	19,2
1	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м, за минусом стоимости благоустройств	16,512
2	Объем оцениваемого объекта, куб. м.	520,29
3	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969г., руб.	8591,02848
4	Индекс перехода в цены 1984г.	1,19
5	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1984г., руб.	10223,32389
6	Индекс перехода в цены 2001г.	20,86
7	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 2001г., руб.	213258,5364
8	Индекс перехода цен на III кв.2020г.	7,45
9	Стоимость оцениваемого объекта на III кв.2020г.	1588776,096
10	коэффициент прибыльности инвестиций	1,03
11	Стоимость оцениваемого объекта с учётом прибыли девелопера	1636439,379
12	НДС, 20%	1,2
13	Стоимость оцениваемого объекта с учётом НДС 2	1963727,255
14	Физический износ объекта 32%	0,68
15	Стоимость трансформатора 160 кВт, в количестве 2 шт	29400
	Итоговая восстановительная стоимость ОКС	1 364 735,00 Р

Здание бытовое

Таблица №23: Расчет восстановительной стоимости строительства

	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м	25,6
1	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/куб.м, за минусом стоимости благоустройств	22,016
2	Объем оцениваемого объекта, куб. м.	135
3	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969г., руб.	2972,16
4	Индекс перехода в цены 1984г.	1,19
5	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1984г., руб.	3536,8704
6	Индекс перехода в цены 2001г.	20,86
7	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 2001г., руб.	73779,11654
8	Индекс перехода цен на III кв.2020г.	7,45
9	Стоимость оцениваемого объекта на III кв.2020г.	549654,4183

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

10	коэффициент прибыльности инвестиций	1,03
11	Стоимость оцениваемого объекта с учётом прибыли девелопера	566144,0508
12	НДС, 20%	1,2
13	Стоимость оцениваемого объекта с учётом НДС 2	679372,861
14	Физический износ объекта 74%	0,26
	Итоговая восстановительная стоимость ОКС	176 637,00 Р

Линия ЛЭП 04 кв.

Таблица №24: Расчет восстановительной стоимости строительства

	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/1 км	2830
1	Стоимость единицы объема объекта в ценах 1969г.,руб/м, за минусом стоимости благоустройств	2,83
2	Объем оцениваемого объекта, м.	250
3	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1969г., руб.	707,5
4	Индекс перехода в цены 1984г.	1,19
5	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 1984г., руб.	841,925
6	Индекс перехода в цены 2001г.	20,86
7	Стоимость оцениваемого объекта в ценах 2001г., руб.	17562,5555
8	Индекс перехода цен на III кв.2020г.	7,45
9	Стоимость оцениваемого объекта на III кв.2020г.	130841,0385
10	коэффициент прибыльности инвестиций	1,03
11	Стоимость оцениваемого объекта с учётом прибыли девелопера	134766,2696
12	НДС, 20%	1,2
13	Стоимость оцениваемого объекта с учётом НДС 2	161719,5236
14	Физический износ объекта 30%	0,7
	Итоговая восстановительная стоимость ОКС	113 204,00 Р

12.2. Определение физического износа объектов оценки (зданий)

Оценка физического износа была проведена на основании визуального осмотра объекта. Результаты осмотра представлены в нижеследующей таблице.

Величина износа определялась по “Правилам оценки физического износа ВСН 53 – 86 (р)”, утвержденным Госгражданстроем. Расчет велся в зависимости от состояния конструктивного элемента с учетом срока его службы.

Здание мебельного цеха

Таблица № 25: Износ отдельных конструктивных элементов в %

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Износ элемента, %	Доля в износе, %
Фундаменты	12	50	6
Стены, перегородки и колонны	32	50	16
Покрытия	24	55	13,2

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Полы	9	55	4,95
Проемы	8	80	6,4
Отделочные работы	3	100	3
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10	100	10
Прочие работы	2	100	2
Итого	100		61,55 округленно – 62%

Физический износ здания мебельного цеха = 62% (состояние не удовлетворительное/ветхое)

Здание швейного цеха

Таблица №26 Износ отдельных конструктивных элементов в %

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
Фундаменты	6	55	3,3
Стены и перегородки	8	70	5,6
Покрытие и перекрытия	28	70	19,6
Проемы	6	70	4,2
Полы	8	70	5,6
Кровля	13	70	9,1
Отделочные работы	2	100	2
Разные работы	3	70	3
Санитарно-технические устройства	11	100	11
Электроосвещение	6	100	6
Подпольные каналы	9	60	5,4
Итого	100		72,8 округленно – 73%

Физический износ здания швейного цеха = 73 % (состояние не удовлетворительное/ветхое).

Здание трансформаторной подстанции

Таблица №27 Износ отдельных конструктивных элементов в %

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
Фундаменты	18	30	5,4
Стены, перегородки и колонны	28	30	8,4
Покрытия и перекрытия	8	30	2,4
Кровля	9	30	2,7
Полы	5	35	1,75

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Проемы	8	35	2,8
Отделочные работы	1	50	0,5
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	8	50	4
Прочие работы	15	30	4,5
Итого	100		32,45 округленно 32%

Физический износ здания трансформаторной подстанции = 32 % (состояние не вполне удовлетворительное).

Бытовое помещение

Таблица № 28 Износ отдельных конструктивных элементов в %

Конструктивные элементы	Удельный вес, %	Износ элемента %	Доля в износе, %
Фундаменты	5	65	3,25
Стены и перегородки	27	70	18,9
Перекрытия	7	75	5,25
Кровли	8	70	5,6
Полы	20	70	14
Проемы	10	60	6
Отделочные работы	7	65	4,55
Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства	14	100	14
Прочие работы	2	100	2
Итого	100		73,55 округленно 74%

Физический износ здания бытового помещения = 73 % (состояние не удовлетворительное/ветхое).

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка рыночной стоимости земельного участка, производилась в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Первые три метода – 1-3 основаны на сравнительном подходе, 4-6 – на доходном подходе. Затратный подход в чистом виде к оценке земельных участков не может быть применен, он используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений, строений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости. Таким образом, принципы затратного подхода применяются в методе выделения наряду со сравнительным подходом, и в методе остатка в паре с доходным подходом. Выбор того или иного метода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Методология оценки.

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной или другой обоснованной стоимости объектов оценки;
- составление настоящего Отчета.

Для определения рыночной стоимости используется три традиционных подхода: затратный, сравнительный, доходный.

Определение стоимости земли доходным подходом.

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

Применительно к оценке земли, подход позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется, исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает в себя три метода:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты – основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

1. определение величины капитализируемого дохода;
2. определение коэффициента капитализации;
3. определение рыночной стоимости земельного участка.

Метод остатка – применяется для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости. Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Согласно принципу остаточной продуктивности земли зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

Применение метода ограничивается доходными объектами имущества. Он наиболее часто употребляется для новых объектов имущества, для которых требуется меньшее число допущений.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Метод предполагаемого использования – условием применения данного метода является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

В данном отчете оценщик отказывается от применения доходного подхода, т.к. ни один из вышеперечисленных методов не подходит для оценки рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка.

Определение стоимости земли сравнительным подходом

Сравнительный подход применяется для определения рыночной стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, сравнительный подход позволяет получить наиболее точное значение рыночной стоимости участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

Далее рассмотрим каждый из методов подробнее.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Оценка земельного участка путем сравнения с другими, проданными участками земли может проводиться двумя способами:

1. по элементам сравнения;
2. с помощью единиц сравнения.

Способ элементов сравнения. Элементами сравнения называют характеристики земельных участков и условия сделок, которые влияют на величину цены продажи. При сравнении земельных участков рекомендуется рассматривать следующие элементы:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение и окружение;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- экономические характеристики.

Способ сравнения по элементам широко используется при оценке земельных участков приблизительно одного размера, которые сильно отличаются по отдельным элементам сравнения.

Способ единицы сравнения. Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

различаются по площади и размеру имеющих улучшения, то при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком полученные данные необходимо привести к общему знаменателю, т.е. определенной единице сравнения. Переводя цену продажи объекта в единицу сравнения, можно сравнивать земельные участки, которые конкурируют на одном сегменте рынка.

В данном отчете применялся данный метод, так как на рынке есть предложения по продаже земельных участков под размещение производственно-складской недвижимости.

Метод выделения (извлечения, изъятия)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков лучше всего типовыми объектами.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки аналогов должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения (переноса)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка применяем **метод сравнения продаж**. Метод применяется для оценки, как застроенных так и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка и выбор аналогов;
- определение элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

13.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

В результате проведенных исследований земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что, судя по данным интернет-сайтов, рынок земельных участков промышленного назначения в Калужской области развит. Для расчета рыночной стоимости земельных участков оценщик подобрал три земельных участка, которые возможно использовать в качестве объектов сравнения для расчета рыночной стоимости каждого из оцениваемых земельных участков.

Выбор объектов аналогов был произведен на основе базы оценщика и Интернет-страниц агентств недвижимости: <http://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://.cian.ru/>.

Для сравнения подобраны 3 участка-аналога для каждого из оцениваемых земельных участков. Описание объектов сравнения и результат расчета стоимости каждого из земельных участков сведены в **Таблице № 35**.

Корректировки вводили от объектов сравнения к объекту оценки. Корректировка – это поправка на различия между объектом оценки и объектами-аналогами, т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками. Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента.

• **Корректировка на торг**

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Корректировка на торг вводится на основании исследований механизмов влияния различных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков, которые были проведены специалистами НО «Статриелт». Коэффициенты на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков, данные коэффициенты принимаются на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt⁶, результаты на основе актуальных данных сведены в Таблицу.

Таблица №29: Коэффициенты на торг при продаже земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90

⁶<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

	<i>застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</i>						
3	<i>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</i>	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	<i>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</i>	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	<i>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</i>	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	<i>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции,</i>	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка						
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В нашем случае объекты оценки и объекты-аналоги относятся к категории «земли промышленности», скидка на торг принимается равной 0,8.

• **Корректировка на месторасположение**

Корректировка вводится на основании данных исследования рынка недвижимости, проведенных НО «СтатРиелт», итоги расчета ценовых зон рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов на основе актуальной рыночных данных портала Statrielt⁷ сведены в Таблицу.

Таблица №30: Ценовые зоны средних, больших, крупных и крупнейших городов

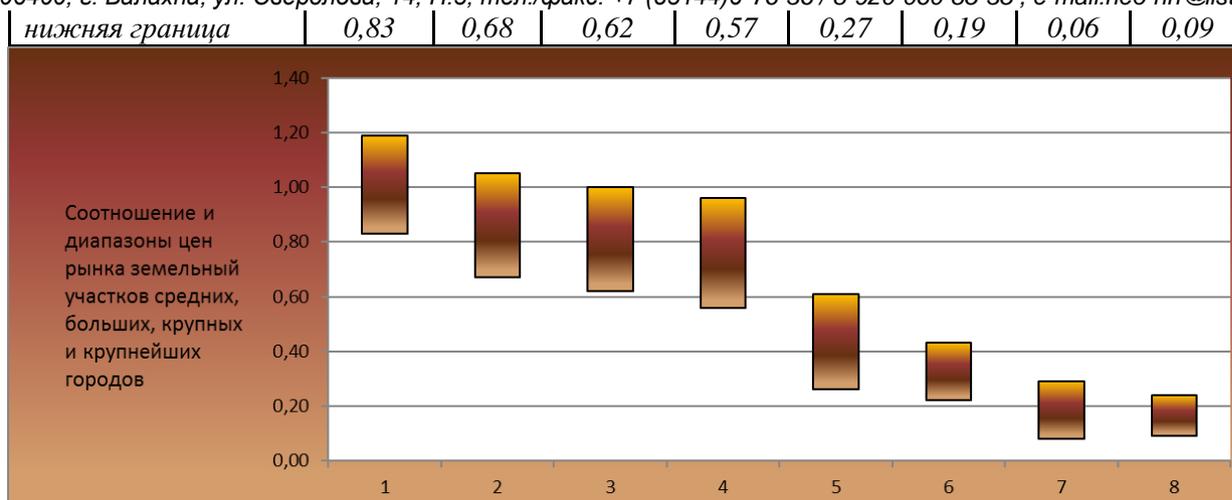
Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,19	1,08	1,00	0,99	0,71	0,46	0,27	0,26
Среднее значение	1,00	0,87	0,80	0,77	0,48	0,32	0,16	0,17

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.



1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города
Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Оцениваемые земельные участки и все объекты сравнения расположены в 7 ценовой зоне Калужской области, корректировка на местоположение равна 1,0 для всех объектов-аналогов.

• **Корректировка на общую площадь (размер, масштаб) земельного участка**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м., S – общая площадь земельного участка, кв.м., b – коэффициент активности рынка, n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади. Корректировка на масштаб, размер, общую площадь земельного участка вводится на основании исследований механизмов влияния различных ценообразующих факторов на стоимость земельных участков, которые были проведены специалистами НО «Статриелт». Итоги расчетов корректирующих коэффициентов Statrielt⁸ на основе актуальных рыночных данных представлены в Таблице.

Таблица №31: Корректировка на общую площадь земельного участка

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,718	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,665	-0,33	$K s = (So/Sa)^{-0,33}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.; Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Расчет корректировок на общую площадь для выбранных объектов-аналогов представлен в Таблице.

Таблица №32: Расчёт корректировок на общую площадь земельного участка

	Площадь, кв.м	So/Sa	(So/Sa) ^{-0,29}	Корректировка на масштаб, Ks
Объект оценки	37 247			
Аналог 1	80000	0,4655875	1,248186898	1,248
Аналог 2	60000	0,620783333	1,148278904	1,148
Аналог 3	100000	0,37247	1,331629855	1,332

⁸<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1999-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2019-goda>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

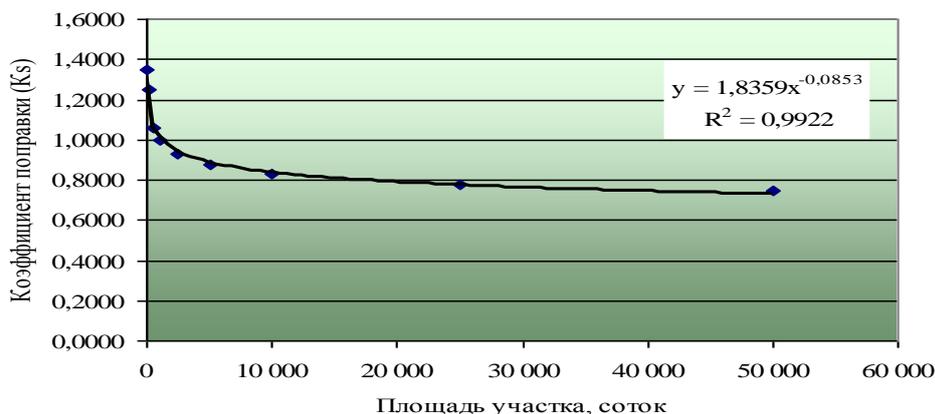
606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Объект оценки земельный участок с кадастровым номером 52:15:0030601:110 имеет площадь значительно отличающуюся от площади объектов сравнения (10 кв.м.), площадь объектов-аналогов превышает площадь оцениваемых земельных участков в сотни раз, поэтому размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁹.

Таблица № 33 Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_s)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_s)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике.



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

K_s – коэффициент корректировки; S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка; C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки K_s удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта

⁹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.
оценки; S_{0a} – расчетное значение коэффициента корректировки K_s удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемого объекта такой единицей является 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта.

Таблица 34: Расчёт корректировок на общую площадь земельного участка

	Площадь, кв.м	S_o/S_a	$(S_o/S_a)^{-0,0853}$	Корректировка на масштаб, K_s
Объект оценки	5 121			
Аналог 1	80000	0,0640125	1,264228608	1,264
Аналог 2	60000	0,08535	1,233582896	1,233
Аналог 3	100000	0,05121	1,288522592	1,288

Корректировки в данном отчете не делались:

- на условия продажи, поскольку условия продажи во всех случаях рыночные;
- на условия финансирования, поскольку во всех случаях рассматривается 100% оплата при заключении сделки;
 - на передаваемые права, поскольку сравнение производится только при передаче прав собственности;
- на фактор времени продажи – корректировка не применялась, поскольку время продажи, либо предложения к продаже всех объектов сравнения совпадает с периодом проведения оценки.

Сравнительный анализ земельных участков, подлежащих оценке, и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и расчет рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом представлены в Таблицах приведённых ниже.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

Таблица №35: Расчет стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

<i>Характеристика, показатель</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог № 1</i>	<i>Аналог № 2</i>	<i>Аналог № 3</i>
Прямая ссылка:		https://kaluga.move.ru/objects/shumyati_no_ulica_molodejnaya_d_24_68360648_71/	https://kaluga.move.ru/object_s/prodaetsya_promyshlennog_o_naznacheniya_ploschadyu_100000_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_kalujskaya_oblast_maloyaroslavac_kalujskaya_maloyaroslaveckiy_r-n_i_6844339004/	https://www.avito.ru/tarusa/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_promnaznacheniya_19902_14078
Источник информации:		8-953-323-28-11	8-980-714-58-88	8-901-116-44-45
Описание		<p align="center"><i>Промышленного назначения в продажу</i> <i>Цена: 1 000 000 Р, Комиссия агенту: без комиссии, Тип объекта: промышленного назначения</i> <i>Тип объявления: вторичка, Площадь участка: 0.8 га, Дата публикации: 27 февраля, Дата обновления: 8 октября, ID: 683-606-487-1</i> <i>Описание</i> <i>Продается земельный участок (ЗУ) 80 соток промназначения, рядом с Варшавским шоссе. ЗУ располагается в 4,7 км от г. Малоярославца с проездом по трассе А101 Москва-Рославль-Брест, в 100 м. от трассы (обустроенный съезд). На границе участков: газ, вода, электроэнергия. Участки граничат с д. Шумятино и лесным массивом. Получены технические условия на получение лимитов газа и разрешение на строительство коммерческого</i></p>	<p align="center"><i>Промышленного назначения в продажу</i> <i>Цена: 1 200 000 Р, Цена за га: 120 000 Р, Комиссия агенту: без комиссии</i> <i>Тип объекта: промышленного назначения, Тип объявления: вторичка, Площадь участка: 10 га</i> <i>Дата публикации: 24 августа, Дата обновления: 15 октября, ID:684-433-900-4</i> <i>Описание</i> <i>Земельный участок промышленного назначения, Калужская обл., г. Малаярославец, ул. Дружбы, общей площадью 1000 кв.м..Все центральные коммуникации по границе</i></p>	<p align="center"><i>Продается участок 60000 кв.м. Калужская область, Тарусский р-он, в р-не д.Слацево. Участок в собственности с 2010 года. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование : Для сельскохозяйственного производства.</i></p>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

		<i>производственно-складского комплекса и технические условия на врезку в газопровод высокого и низкого давления с согласованным лимитом газа 87000 куб.м./год. Цена 1 миллион рублей</i>	<i>участка. Кадастровый номер: 40:13:031104:1931</i>	
Стоимость земельного участка, руб.	-	1 000 000	670 000	1 200 000
Площадь земельного участка, м²	37 247 5 121	80 000	60 000	100 000
Стоимость земельного участка, руб./кв.м.		12,50	11,17	12,00
<i>Корректировка на площадь земельного участка</i>		<i>1,248 1,264</i>	<i>1,148 1,234</i>	<i>1,332 1,289</i>
Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа
<i>Корректировка на торг</i>	-	<i>0,8</i>	<i>0,8</i>	<i>0,8</i>
Рыночные условия/дата продажи		Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
<i>Корректировка на дату продажи</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Объект сделки	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
<i>Корректировка</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Передаваемые права/юридически оформленные права на объект сделки	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на права</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Местоположение объекта, адрес	Калужская обл., Куйбышевский р-н	Калужская обл., д. Шумятино	Калужская обл., г. Малаярославец, ул. Дружбы	Калужская обл., Тарусский р-он, в р-не д.Слащево
<i>Корректировка на местоположение</i>	-	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Назначение земельного участка	производственное	производственное	производственное	производственно е

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35 , e-mail:neo-nn@list.ru.

<i>Корректировка на назначение</i>	-	1,00	1,00	1,00
Выход на «красную линию» основных автодорог	Имеет выезд на дорогу	Имеет выезд на дорогу	Имеет выезд на дорогу	Имеет выезд на дорогу
<i>Корректировка на выход на «красную линию»</i>		1,00	1,00	1,00
Наличие инженерных коммуникаций	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
<i>Корректировка на наличие инженерных коммуникаций</i>		1,00	1,00	1,00
Общая корректировка для земельного участка	-	0,998 1,011	0,918 0,987	1,066 1,031
Скорректированная стоимость, руб. за кв. м.	-	12,48 12,64	10,25 11,02	12,79 12,37
Средняя стоимость земельного участка, руб. за кв. м.	11,84 12,00			
Рыночная стоимость земельного участка площадью 37 247 кв.м., руб.	441 004,48 или округленно 441 000,00			
Средняя стоимость земельного участка площадью 5 121 кв.м., руб.	61 452,00 или округленно 61 500,00			

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Анализ полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины рыночной стоимости земельных участков. Для этого были проверены использованные для расчета данные по ценам сопоставимых объектов и их скорректированные величины, а также проведено согласование скорректированных величин цен сопоставимых объектов.

Стоимость 1 кв. м. объектов оценки определена как среднее арифметическое стоимостей 1 кв. м объектов-аналогов.

Таблица № 36: Рыночная стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода

<i>Площадь, кв. м</i>	<i>Стоимость земельного участка, руб./кв.м.</i>	<i>Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.</i>
37 247	11,84	441 004,48 <i>или округленно 441 000,00</i>
5 121	12,00	61 452,00 <i>или округленно 61 500,00</i>

13.2 Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления сопоставимых объектов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого сопоставимого объекта с объектом оценки недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. На этапе сбора информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Причиной является сложившееся расхождение между регистрируемыми действительными ценами сделок и ценами предложений, которые существенно превышают уровень цен сделок. В связи с этим, при сравнительном анализе стоимости объектов мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оцениваемый объект – производственная (промышленная) база общей площадью 2068,6 м² : в составе мебельный цех, швейный цех, трансформаторная подстанция, бытовое помещение, на земельном участке общей площадью 42 368 м².

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

При подборе производственных баз (площадок), предлагаемых к продаже, Оценщик руководствовался следующим:

- Все объекты предлагались и предлагаются к продаже в настоящем сезоне (сентябрь-октябрь 2020г.).
- Все объекты расположены в Калужской области.
- Все объекты имеют примерно одинаковый набор хозяйственных построек.
- В списке объектов, выбранных оценщиком в качестве объектов сравнения, нет явно завышенных цен предложения.

Корректировки вводили от объектов сравнения к оцениваемому объекту. Корректировка – это поправка на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, т.е. фактически корректировка отображает величину отличия между ценами объектов с различающимися показателями и характеристиками. Применение корректировок, представленных в виде коэффициентов, осуществляется произведением цены и соответствующего коэффициента.

Корректировки:

- **Корректировка на дату предложения**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

Все объявления о продаже объектов сравнения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на дату предложения не вводится.

- **Корректировка на оцениваемые права.**

Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости.

Оценивается право собственности на жилой дом, все объекты сравнения также находятся в собственности, поэтому корректировка по данному параметру не вводится.

- **Корректировка на торг**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщики используют цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным.

Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – скидку на торг. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

Корректировка на торг вводится на основании исследований механизмов влияния различных ценообразующих факторов на стоимость недвижимости, проведенных специалистами НО «Статриелт» на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на сайте Statrielt. Коэффициенты скидки на торг при продаже индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов и гаражей – это соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений, полученные итоги расчетов Statrielt¹⁰ на основе актуальных рыночных данных представлены в Таблице.

¹⁰ <http://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/207-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-09-10-2020-g/2256-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-individualnykh-domov-i-garazhej-na-01-10-2020-goda>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Таблица № 37: *Корректировка на торг при продаже индивидуальных домов*

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для всех объектов-аналогов принята за 0,80.

• **Корректировка на коммуникации**

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций. Итоги расчетов Статриелт¹¹ на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

Таблица №38: Корректировка на коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые */ отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

В нашем случае в объектах оценки предусмотрены все основные инженерные коммуникации, но т.к. здания не эксплуатируются долгое время, все коммуникации пришли в негодность. Оценщик принимает корректировку равную 0,81 = 0,9+0,9, для всех объектов аналогов

• **Корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь**

Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведенной) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м., S – общая площадь дома, кв.м., b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка, n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2290-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица № 39

Назначение	<i>K</i> торм (n)	<i>R</i> ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,690

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,23}$$

S_o – общая площадь оцениваемого дома, ед. *S_a* – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Таблица №40: Расчёт корректировок на общую площадь*

№ п/п	Общая площадь	<i>S_o/S_a</i>	$(S_o/S_a)^{-0,23}$	Корректировка на общую площадь, <i>K_s</i>
Объект оценки	42368			
Аналог 1	6250,00	0,330976	1,28957559	1,29
Аналог 2	2419,00	0,855146755	1,03664641	1,036
Аналог 3	1523,70	1,357616329	0,93209736	1,93

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel

• Корректировка на износ (состояние) индивидуального

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению. Итоги расчетов Statrielt¹² на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Таблице № 41: Корректировка на износ

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом	0,88	0,96	0,92

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2300-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

	<i>рынком</i>	<i>состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки</i>			
3	<i>Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое</i>	<i>Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием</i>	0,54	0,80	0,66
4	<i>Условно- удовлетворительное</i>	<i>Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания</i>	0,27	0,45	0,35

Объекты оценки в «условно - удовлетворительном» (ветхом) состоянии. Корректировка по данному параметру равна 0,30 для объектов сравнения № 1, № 2. Аналог № 3 в «удовлетворительном несовременном» состоянии корректировка применяется равная 0,7.

Сравнительный анализ оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлены в таблице далее по тексту.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Таблица № 42: *Корректировки цен объектов-аналогов**

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Прямая ссылка:</i>		https://realty.yandex.ru/offer/3902088797510255873/	https://realty.yandex.ru/offer/3051313732235960453/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A13&utm_campaign=recommendations-item-to-item	https://www.avito.ru/borovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1523.7_m_2038632367
<i>Источник информации:</i>		8-906-945-79-26	8-960-519-67-54	8-932-666-29-00
<i>Местоположение объекта, адрес:</i>	<i>Калужская обл. Куйбышевский р-н, п. Бетлица, ул. Кирова, д. 35а</i>	<i>Калужская обл. г. Жуков</i>	<i>Калужская обл. парк Калуга- Юг</i>	<i>Калужская обл. Боровский р-н</i>
<i>Описание объекта</i>		<i>Продается промышленный комплекс с удобной транспортной доступностью в Калужской области г. Жуков. 100 км от МКАД 8 км до Варшавского шоссе, 10 км до Киевского шоссе. 6250 м²— общая площадь. Комплекс располагается на землях населенных пунктов, с разрешенным использованием для производственных целей общей площадью 3,6 Га. На участке располагается ряд строений общей площадью 6250 кв.м.. Состояние согласно отчетам удовлетворительное, стены и кровля целостны. Назначение помещений имеет производственно-складской характер. Территория производства огорожена по периметру и имеет КПП. Комплекс требует вложений в виде адаптации коммуникаций под требуемые нужды, а также некоторого внутреннего ремонта.</i>	<i>Продам или сдам в аренду базу.земельный участок площадью 3,2га. Два здания 421м. КВ и 2420м.кв.ТП до 1000кв.,газ,вода,канализация. Огорожена ж/б забором. видеонаблюдение.</i>	<i>Продается здание склада 1978 года постройки в удовлетворительном состоянии, на земельном участке 2.85 га., рядом с дорогой. 5 км от г. Боровска, 85 км от МКАД.</i>
<i>Общая площадь помещений, кв.м.</i>		6250,00	2419,00	1523,70
<i>Цена продажи, руб.</i>		18 000 000,00 Р	9 380 000,00 Р	2 300 000,00 Р

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru.

Площадь земельного участка, кв.м.	42368	36000,00	32000,00	28500,00
Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1кв.м. земельного уч-ка: 11,41 руб./м ²	410760,00	365120,00	325185,00
Рыночная стоимость объекта аналога без учета стоимости земельного участка, руб.		17589240,00	9014880,00	1974815,00
Цена объекта -аналога без учета стоимости земельного участка, руб за 1кв.м.		2814,28	3726,70	1296,07
Корректировка на торг		0,8	0,8	0,8
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Наличие коммуникаций	нет	Электричество, водоснабжение, газ	Электричество, водоснабжение, газ	Электричество, водоснабжение, газ
Корректировка на наличие коммуникаций		0,81	0,81	0,81
Корректировка на общую площадь		1,29	1,037	0,932
Состояние	«ветхое»	«хорошее»	«хорошее»	«удовлетворительно несовременное»
Корректировка на износ		0,3	0,3	0,7
Скорректированное значение аналога без учета земельного участка, руб./кв.м.		706,38	752,79	548,24
Весовой коэффициент		0,31	0,31	0,38
Стоимость с учетом весового коэффициента, руб./кв.м.		218,98	233,36	208,33
Рыночная стоимость объекта без учета стоимости земельного участка, руб./кв.м.	660,67			
Рыночная стоимость объекта без учета стоимости земельного участка, руб.	1 366 661,96			

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

Среднее значение скорректированных цен предложений принимается в качестве средней цены предложения при условии, что выборка значений скорректированных цен предложений однородна. Степень однородности выборки значений определяется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} \cdot 100\%$$

где: V - коэффициент вариации; σ - стандартное отклонение; \bar{x} - среднее значение.

В статистике принято, что если коэффициент вариации меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной, от 10% до 20% - средней, больше 20% и меньше или равно 33% - значительной, значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной, если больше 33%, то – неоднородной.

Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ - стандартное отклонение, n - объем выборки; x_i - i -й элемент выборки; \bar{x} - среднее арифметическое выборки.

Таблица №43: Анализ выборки скорректированных цен объекта оценки *

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов					
№ п/п	Скорректированные цены объектов аналогов	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	706,38 Р	669,136667	107,2402678	16,0266614	33 %
2	752,79 Р				
3	548,24 Р				

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel.

Коэффициент вариации для совокупности значений стоимости объекта оценки по выборке с учетом проведенных корректировок составляет **16,02 %**. Согласно выборке степень рассеивания данных считается средней, что соответствует однородной совокупности.

Весовой коэффициент вводится согласно ФСО для распределения веса аналога в зависимости от количества внесенных корректировок. Расчет предлагается с помощью математического способа по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где K – искомый весовой коэффициент; n – номер аналога, $S_{1...n}$ - количество корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - количество корректировок 1-го аналога; S_2 - количество корректировок 2-го аналога; S_n - количество корректировок n -го аналога.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

*Таблица № 44: Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов **

<i>№ n/ n</i>		<i>Количество корректирово к объекта- аналога, S</i>	$1/S_i+1$	$1/(S_i+1)$	$\sum 1/(S_i+1), 1 \leq i \leq 5$	<i>Весовой коэффицие нт объекта- аналога, K</i>
1	<i>Аналог 1</i>	5	6	0,1666666	0,533333	0,31
2	<i>Аналог 2</i>	5	6	0,1666666		0,31
3	<i>Аналог 3</i>	4	5	0,2		0,38

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel.

Согласование результатов: Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. К каждому из выбранных объектов-аналогов применяем различные корректировки. Для достоверности результатов распределим удельный вес к каждому из аналогов. Рассчитаем коэффициент веса, учитывая, что максимальное влияние на стоимость должен оказывать аналог минимальным количеством корректировок.

Согласование результатов, полученных по каждому из аналогов, с учетом коэффициентов значимости производится по формуле:

$$C_m = \sum (C_{кор_i} * K_i), \text{ где}$$

i – номер объекта-аналога, $1 \leq i \leq n$; C_m – итоговая стоимость $1 м^2$ с учетом распределения весов; $C_{кор_i}$ – скорректированная цена *i*-го объекта-аналога; K_i – весовой коэффициент *i*-го объекта-аналога.

Расчет:

$$C_m = 706,38 * 0,31 + 752,79 * 0,31 + 548,24 * 0,38 = 660,67$$

$$Собиц = 2068,6 * 660,67 = 1\ 366\ 661,96$$

Данные использованные для расчета по сопоставимым объектам, проверены и согласованы. Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета земельного участка составляет **660,67** руб. за 1 кв.м. или **1 366 661,96** рублей за весь объект, или округленно 1 367 000,00 рублей.

К итоговой рыночной стоимости здания трансформаторной подстанции прибавляется стоимость двух трансформаторов 160 кВт (расчет стоимости см. п. 12.1.1 таблица № 21), $14700 * 2 + 19886 = 48\ 286,00$ руб.

Таблица № 45: Рыночная стоимость объектов оценки в рамках сравнительного подхода

<i>Объект оценки</i>	<i>Площадь, м²</i>	<i>Рыночная стоимость</i>
<i>Здание мебельного цеха</i>	549,5	363 038,00 Р
<i>Здание швейного цеха</i>	1354	894 547,00 Р
<i>Здание трансформаторной подстанции с двумя трансформаторами 160 кВт</i>	30,1	49 286,00 Р
<i>Здание бытовое</i>	135	89 190,00 Р
Итого	2068,60	1 396 061,00 Р

* - расчеты произведены в программе Microsoft Excel.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате настоящей оценки установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Калужская область, Куйбышевский р-н, п. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 а, по состоянию на «20» октября 2020 года, составляет:

Таблица № 46: Согласование результатов

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.
Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:6, площадь: 37247,00 м ²	Не применялся	Не применялся	441 000,00
Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:3, площадь: 5121,00 м ²	Не применялся	Не применялся	61 500,00
Здание (Нежилое здание, мебельный цех), площадь: 549,50 м ²	2 659 088,00	Не применялся	363 038,00
Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха), площадь: 1354,6 м ²	8 250 463,00	Не применялся	894 547,00
Здание Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт, площадь: 30,10 м ²	1 364 735,00	Не применялся	49 286,00
Сооружение Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.), протяженность: 250 м.	113 204,00	Не применялся	Не применялся
Здание (Нежилое), площадь: 135 м ²	176 637,00	Не применялся	89 190,00

Затратный подход: из проведенных расчетов в рамках данного отчета видно, что затраты на воспроизводство оцениваемых объектов не отражают реальную рыночную стоимость, они значительно превышают рыночную стоимость объекта (в разы). Поэтому, когда имеется возможность применить сравнительный и доходный подходы, оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода в расчетах рыночной стоимости. Оценщик принимает результат затратного подхода индикативно.

Сравнительный подход. При согласовании итоговой величины стоимости прежде всего следует руководствоваться целью оценки. Цель оценки: определение рыночной стоимости недвижимости в целях продажи, т.е. определение стоимости с высокой степенью ликвидности. По мнению оценщика, рынок продажи коммерческой недвижимости на дату оценки достаточно сформирован. Оценщик опирается на статистику, сложившуюся на рынке продажи производственных объектов и учитывая реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. На основании выше сказанного, оценщик считает, что сравнительный подход на текущий момент более объективно отражает состояние рынка недвижимости, предпочтение оценщик отдает полностью сравнительному подходу.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Доходный подход при оценке оборудования не применялся.

При использовании в качестве расчета только одного из подходов согласование не требуется.

В результате настоящей оценки установлено, что рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Калужская область, Куйбышевский р-н, п. Бетлица, ул. Кирова, д. 35 а, по состоянию на «20» октября 2020 года, составляет:

2 011 765,00 (Два миллиона одиннадцать тысяч семьсот шестьдесят пять) рублей, в

том числе:

Таблица № 47: Итоговая величина

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:6, площадь: 37247,00 м ²	441 000,00
Земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, предназначенный для производственных целей) кадастровый номер: 40:11:171101:3, площадь: 5121,00 м ²	61 500,00
Здание (Нежилое здание, мебельный цех), площадь: 549,50 м ²	363 038,00
Здание (Нежилое здание, здание швейного цеха), площадь: 1354,6 м ²	894 547,00
Здание Трансформаторная подстанция (сооружение энергетики и электропередачи) с двумя трансформаторами 160 кВт, площадь: 30,10 м ²	49 286,00
Сооружение Линия электропередач (ЛЭП 04 кв.), протяженность: 250 м.	113 204,00
Здание (Нежилое), площадь: 135 м ²	89 190,00

Полученная оценка рыночной стоимости может в дальнейшем использоваться владельцем для целей продажи.

Оценщик 1 категории

ООО «Нижегородэкспертоценка»



Хафисов Н.Р.

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

Настоящий Отчет приобретает юридическую силу документа, содержащего сведения доказательственного значения (в соответствии со ст. 12 закона 135-ФЗ), может быть предметом рассмотрения судебного или иного спора и влечет за собой, в случаях установленных законодательством РФ, ответственность Оценщика только после получения оценщиком оплаты в полном объеме за выполненную работу. До получения оценщиком полной оплаты за выполненную работу настоящий отчет является лишь информационным материалом об уровне цен на соответствующий вид имущества.

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися ООО «Нижегородэкспертоценка» данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

Изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru
предъявленного на оценку имущества и опыта Оценщиков, принимавших участие в написании данного отчета, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики оценщиков и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных всех расчетов в настоящем Отчете, ограничивается следующими условиями и допущениями:

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

В данной работе Оценщики основывались на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а так же вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили специальной проверки данной информации, поэтому они не могут гарантировать ее точность и полноту, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

1. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

2. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких либо претензий или ограничений кроме, оговоренных в отчете.

3. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщик производил измерительные работы на местности. Пользователю не следует полагаться на эти чертежи и рисунки в случае любого другого их использования.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности конструкций, и т.д. кроме, оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

7. Настоящий анализ рассматривал права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затрагивал иные аспекты этой проблемы. Оценка не учитывала возможное присутствие каких-нибудь токсичных, вредоносных или зараженных веществ и подземных хранилищ, вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта.

8. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, ни на, ни в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщики не гарантируют и не несут ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

10. Предполагается, что оцениваемый объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в Отчете об оценке.

11. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

13. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

15. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

16. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

17. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

16. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящим, Оценщик, выполнявшие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших настоящий отчет Оценщиков не было

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru
личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщиков, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

17. ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Нижегородэкспертоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Нижегородэкспертоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, ровно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Оценщик 1 категории

ООО «Нижегородэкспертоценка»

/ _____ /

Хафисов Н.Р.

Оценщик (директор)

ООО «Нижегородэкспертоценка»

/ _____ /

Цветков И.С.



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

18. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Нормативные документы

1. Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Закон «О плате за землю» №1738-1 от 11 октября 1991 г. в редакции от 24.07.2002.
3. Международный стандарт оценки №4 «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств». – Интернет: www.appraiser.ru
4. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
5. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.
6. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
7. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
8. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

Специальная литература

1. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
2. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.:1994.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
4. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.Петров. – М.:КНОРУС, 2007. – 208 с.
5. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Спб.: ТОО «Технобалт», 1995
6. В.С.Болдырев, Л.Е.Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости. М.: Азбука, 1997
7. А.Н.Купчин, Б.Д.Новиков. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М.,1995
1. Закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Закон «О плате за землю» №1738-1 от 11 октября 1991 г. в редакции от 24.07.2002.
3. Международный стандарт оценки №4 «Оценка ссудного обеспечения, залога и обеспечения долговых обязательств». – Интернет: www.appraiser.ru
4. Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
5. Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.83 г.
6. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
7. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
8. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.:1995.
10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.:1994.
11. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.: ил.
12. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.Петров. – М.:КНОРУС, 2007. – 208 с.
13. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. Спб.: ТОО «Технобалт», 1995
14. В.С.Болдырев, Л.Е.Федоров, Введение в теорию оценки недвижимости. М.: Азбука, 1997
15. А.Н.Купчин, Б.Д.Новиков. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития. М.,1995.
16. Л.А.Лейфер, Д.А.Шегурова и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. ПЦФКиО, Н. Новгород, 2014г.
17. Л.А.Лейфер, Т.В.Крайникова. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ПЦФКиО, н. Новгород, 2016г.
18. Электронные источники информации – сайты агентств недвижимости г.Нижегного Новгорода и г.Дзержинска: <http://www.algoritm.nnov.ru>, <http://www.shans.nnov.ru/>, <http://www.arendann.com/>, <http://www.morisnn.ru/>, <http://move.su/>, www.irr.ru, <http://www.500uslug.ru>, <http://ners.ru/52/>, <http://www.gipernn.ru/commercial.html>, <http://www.avito.ru/>.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru
ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги для расчета стоимости земельного участка

Аналог № 1

Недвижимость на Move.ru | Калужская область | р-н Малоярославецкий | д. Шумятино | ул. Молодежная

Продаю землю промышленного назначения, 0,8 га, Шумятино, улица Молодежная, д 24

1 000 000 Р цена за га
1 250 000 Р руб./га 8820

Малоярославецкий р-н, д. Шумятино
ул. Молодежная, д. 24

27 февраля | 223 (+1 за секцию) | Обновлено 6 октября

Показать фото | Заметка | Поделиться | PDF

Рейтинг: 100% (1 отзыв)
Выход: сегодня в 07:23
Время: 3 лет на сайте

+7 (953) 323-28-11

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Получите детали только после проверки объекта! Связанность с другими объектами, наличие контактов на уровне недвижимости

Отправить заявку

ЖК FOREVER

Дополнительная выгода в октябре до 1 214 737 руб. в Квартиры бизнес-класса с промышленной отделкой от 14,5 млн

+7 (495) 127-65-...

Промышленного назначения в продажу

Цена:	1 000 000 Р
Площадь участка:	0,8 га

Аналог № 2

Недвижимость на Move.ru | Калужская область | р-н Малоярославецкий | г. Малоярославец

Продаем землю промышленного назначения, 10 га, Малоярославец, ул. дружбы

1 200 000 Р цена за га
120 000 Р руб./га 8820

Малоярославецкий р-н, г. Малоярославец
ул. Дружбы

24 августа | 31 (+1 за секцию) | Обновлено 15 октября

Показать фото | Заметка | Поделиться | PDF

Ирина
+7 (980) 714-58-88

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Получите детали только после проверки объекта! Связанность с другими объектами, наличие контактов на уровне недвижимости

ОЙКУМЕНА
милый комплекс

живи и работай на природе

Кварталы в Промышленном районе Истринского района с Садовыми участками

ЖК «Ойкумена. Исполина от 4,7%

Старт продаж нового ЖК в Промышленном районе Истринского района с Садовыми участками. Прокатки от 3,1 млн руб. Звоните!

+7 (812) 506-93-...

Все спецпредложения

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru
Аналог № 3

Участок 6 га (промназначения) 670 000 Р

40:20:112601:114

Площадь: 600 сот.; Расстояние до города: 7 км

Калужская область, Тарусский р-н

8 901 116-44-45

Написать сообщение

НДВ - СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство
На Авито с февраля 2013
Завершено 13078 объявлений

584 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Титунова Яна Юрьевна

№ 1990214078, ☎ 159 (+3)

Премиальный Chery TIGGO 8.

Расрочка 0%. Выгода до 180 000 р. и это не предел. 5 лет гарантии, оцинковка, 7 мест

Купите земельный участок. Область...

Аналоги для расчета стоимости трансформатора 160 кВт

Аналог № 1

Трансформаторы тс, тм, тмг, тмз от 25-1600кВа. Обмен 60 000 Р

5 октября в 20:56

8 928 146-57-74

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Виталий
Компания
На Авито с февраля 2015

Подписаться на продавца

№ 1164454328, ☎ 9721 (+8)

Премиальный Chery TIGGO 8.

Расрочка 0%. Выгода до 180 000 р. и это не предел. 5 лет гарантии, оцинковка, 7 мест

Каркасный дом

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru
Аналог № 2

Силовой трансформатор тмг

60 000 ₽

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 920 251-92-65

Написать сообщение

ООО "СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНАЯ КОМПАНИЯ"
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анатолий

№ 1337059488, @ 3129 (+2)

ООО "СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНАЯ КОМПАНИЯ"
Собственное производство электропитательного оборудования, электроническая лаборатория, трансформаторные подстанции и силовые трансформаторы.

Подстанция емк 630-1000 кв 235 000 ₽

Силовые трансформаторы с подстанциями от 100 кв

Ростовская область, Ростов-на-Дону
р-н Кировский

Показать карту

Силовой трансформатор тмг
Производим силовые трансформаторы ТМГ разных мощностей.
Все оборудование сертифицировано и проверено лабораторией.

Аналог № 3

Великий Новгород Для бизнеса Оборудование для бизнеса Промышленное

КТп 160 кВа 10/0,4 с рвю

55 000 ₽

Кредит наличными под залог. Подробнее

8 952 486-79-99

Написать сообщение

Дмитрий
5.0 ★★★★★ 6 отзывов
Частное лицо
На Avito с апреля 2012

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1682356032, @ 1655 (+3)

Новгородская область, Великий Новгород, пл. Победы-Софийская
р-н Софийская сторона

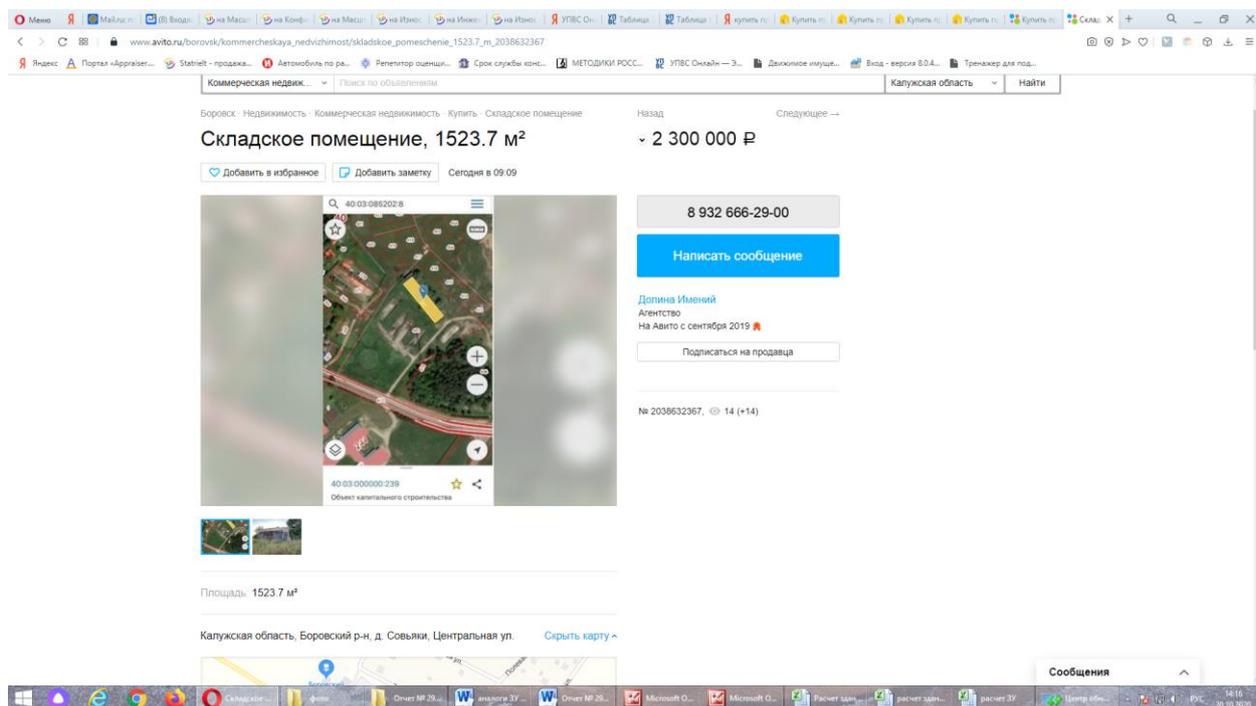
Показать карту

Продаю НОВУЮ КТП 10/0,4 все паспорта и бумаги есть. Завод Минский электротехнический завод им. В.И. Козлова. БЕЗ трансформатора.
Цена с учетом безналичного расчета, за нап. стоимость обсуждаема

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru
Аналог № 3

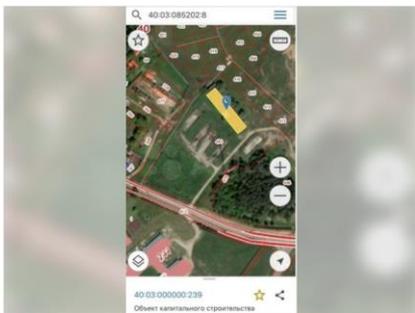


Боровск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Складское помещение

Складское помещение, 1523.7 м²

2 300 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · Сегодня в 09:09



40-03-0862028
40-03-000000-239
Объект капитального строительства

8 932 666-29-00

Написать сообщение

Дарья Иванова
Агентство
На Авито с сентября 2019

Подписаться на продавца

№ 2038632367, 14 (+14)

Площадь: 1523.7 м²

Калужская область, Боровский р-н, д. Солянки, Центральная ул. [Скрыть карту](#)

Сообщения

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Документы, представленные Заказчиком



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248600, г. Калуга, ул. Ленина, 90; тел: (4842) 505-902, 8-800-100-23-53; факс: (4842) 505-957, 599-457; <http://kaluga.arbitr.ru>; e-mail: kaluga.info@arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Дело № А23-5432/2019

03 июля 2020 года

г. Калуга

Резолютивная часть решения объявлена 26 июня 2020 года.

Полный текст решения изготовлен 03 июля 2020 года.

Арбитражный суд Калужской области в составе судьи Сыбачина А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Горбуновой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» (ИНН 4010002420, ОГРН 1094023000301) отчет временного управляющего о результатах проведения процедуры наблюдения, при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания,

У С Т А Н О В И Л:

В производстве Арбитражного суда Калужской области находится дело о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат».

Определением Арбитражного суда Калужской области от 21 октября 2019 года заявление ФНС России в лице МИФНС №4 по Калужской области к обществу с ограниченной ответственностью "Промкомбинат" (249500, Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул.Кирова, д. 35А, ИНН 4010002420, ОГРН 1094023000301) признано обоснованным.

В отношении общества с ограниченной ответственностью "Промкомбинат" (249500, Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул.Кирова, д. 35А, ИНН 4010002420, ОГРН 1094023000301)введена процедура наблюдения на период до 14 марта 2020 года.

Временным управляющим общества с ограниченной ответственностью "Промкомбинат" утвержден член союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Союз» Обухов Олег Николаевич (ИНН 524400080847, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих - 238, адрес для направления корреспонденции: 606407, Нижегородская область, г. Балахна, а/я 39).

Публикация о введении процедуры наблюдения состоялась 26.10.2019 в газете «Коммерсантъ».

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

2

От временного управляющего должника в арбитражный суд поступил отчет о деятельности временного управляющего по результатам проведения процедуры наблюдения и финансовом состоянии должника.

В судебном заседании уполномоченный орган поддержал ходатайство о завершении наблюдения и введении процедуры конкурсного производства.

Изучив материалы дела, суд установил следующее.

Согласно отчету временного управляющего должника, в ходе проведения процедуры наблюдения в реестр требований кредиторов должника включены требования в сумме 5 466 251 руб. 46 коп., восстановление платежеспособности должника невозможно, средств должника достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, сделан вывод об отсутствии признаков преднамеренного банкротства.

В результате анализа финансового состояния должника временным управляющим сделаны выводы о целесообразности заявления ходатайства перед арбитражным судом о введении процедуры конкурсного производства.

В соответствии со статьей 53 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 данного Федерального закона при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Согласно статье 75 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Первое собрание кредиторов должника состоялось 27.02.2020, решения, принятые собранием кредиторов:

- отчет временного управляющего по результатам процедуры наблюдения принят к сведению собранием кредиторов,
- определена следующая процедура, применяемая в деле о банкротстве должника – конкурсное производство,
- установлена периодичность собрания кредиторов – не реже 1 раза в 3 месяца,
- решено не избирать представителя кредиторов,
- решено не привлекать реестродержателя,
- решено не заявлять дополнительные требования к кандидатуре конкурсного управляющего
- определена саморегулируемая организация для представления кандидатуры конкурсного управляющего - союз «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Альянс».

Исследовав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в материалах дела доказательства, отражающие финансовое состояние должника и размер предъявленных к нему требований, суд считает доказанным факт наличия у должника признаков банкротства и его неспособность удовлетворить свои обязательства в ином порядке, чем за счет конкурсной массы по правилам конкурсного производства.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

3

Учитывая решение первого собрания кредиторов должника и отсутствие оснований для введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения, оставления заявления без рассмотрения, или прекращения производства по делу о банкротстве, суд приходит к выводу о наличии оснований для признания общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» несостоятельным (банкротом) и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства сроком на шесть месяцев до 26 декабря 2020 года.

Представленная суду саморегулируемой организацией кандидатура арбитражного управляющего Обухова Олега Николаевича соответствует требованиям, изложенным в ст. 20, 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», что является основанием для его утверждения конкурсным управляющим должника в соответствии со ст. 45 указанного закона.

По результатам рассмотрения информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным ст. 20 и 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям. Таким образом, Обухов Олег Николаевич подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего должника.

Согласно положениям абз. 6 п. 3 ст. 20.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и разъяснениям, данным в п. 10 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2013 № 97 "О некоторых вопросах, связанных с вознаграждением арбитражного управляющего при банкротстве", судом устанавливается фиксированная сумма вознаграждения конкурсного управляющего в размере 30 000 руб. в месяц.

По истечении срока конкурсного производства, конкурсному управляющему необходимо представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных ч. 2 ст. 147 Федерального закона 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Расходы по оплате государственной пошлины, понесенные заявителем по делу о банкротстве, подлежат взысканию с должника в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в сумме 6 000 руб.

На основании статей 52, 53, 59, 75, 124, 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», руководствуясь статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Процедуру наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» (ИНН 4010002420, ОГРН 1094023000301) прекратить.

Признать общество с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» банкротом, открыв конкурсное производство сроком на шесть месяцев до 26 декабря 2020 года.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

4

Конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» утвердить члена союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Союз» Обухова Олега Николаевича (ИНН 524400080847, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих - 238, адрес для направления корреспонденции: 606407, Нижегородская область, г. Балахна, а/я 39).

Установить размер фиксированной суммы вознаграждения конкурсного управляющего 30 000 (тридцать тысяч) рублей ежемесячно.

Прекратить полномочия органов управления общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат», за исключением полномочий по п.2 ст.126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать органы управления общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» в трехдневный срок со дня утверждения конкурсного управляющего передать ему финансовую и иную документацию, печати, штампы, материальные и иные ценности должника.

Конкурсному управляющему заблаговременно представить в суд и основным участникам дела о банкротстве отчет о результатах проведения конкурсного производства и иные документы, предусмотренные статьями 143, 147 либо 149 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о продлении или завершении конкурсного производства на 18 декабря 2020 года на 14 час. 50 мин. в помещении Арбитражного суда Калужской области по адресу: г. Калуга, ул. Ленина, 90, зал № 5.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Промкомбинат» в доход федерального бюджета расходы по оплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течении месяца со дня его вынесения в Двадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Калужской области.

Судья

А.В. Сыбачин

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОМКОМБИНАТ" (ИНН 4010002420 КПП 401001001)

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства

Земельный участок, лес, здание, сооружение энергетик в электропередачи, подстанции, подстанции ЛЭП

находящиеся

в собственности

Местонахождение

Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а

№ п/п	Наименование, назначение, адрес объекта	Адрес объекта	Документ подтверждающий право собственности				кадастровый номер	кадастровый номер (кадастровый паспорт)	количество по документу	стоимость по данным бухгалтерского учета	год ввода в эксплуатацию	Примечание
			наименование документа	серия (номер)	зачисл. в ЕГРН	по документу						
1	Земельный участок (категория земель: земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов)	Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а	Свидетельство о гос. регистрации права	40-АА/НСЗ/1920 от 23.04.2015 г.	№ 40-40/000/003/2015-21482 от 23.04.2015 г.	40-11-17/1015	№ 40/11-16/023 от 03.03.2011	37 247,00	37 247,00			
2	Здание (здание) цеха (нефтепереработочный завод, 1-этажный, инв. № 0840/1)	Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а	Свидетельство о гос. регистрации права	40-КП/НСЗ/217 от 10.11.2009	№ 40-40/000/003/2009-483 от 10.11.2009	40-11-10/0006009/846	№ 262 от 23.10.2009	548,60	548,60			
3	Здание (здание) цеха (нефтепереработочный завод, 2-этажный, инв. № 1307)	Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а	Свидетельство о гос. регистрации права	40-КП/НСЗ/216 от 11.11.2009	№ 40-40/000/003/2009-487 от 11.11.2009	40-11-10/0006009/1307	№ 262 от 23.10.2009	1 354,00	340,00		3,4 здания разрушены	
4	Трансформаторная подстанция (подстанции энергетик и электропередачи, инв. № 1307) с двумя трансформаторами 100 квт.	Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а	Свидетельство о гос. регистрации права	40-КП/НСЗ/215 от 10.11.2009	№ 40-40/000/003/2009-489 от 10.11.2009	40-11-10/0006009/1000	№ 262 от 23.10.2009	30,10	30,10			
5	Подстанции (нефтепереработочный завод, инв. № 0840/2)	Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а	Свидетельство о гос. регистрации права	40-КП/НСЗ/218 от 11.11.2009	№ 40-40/000/003/2009-484 от 11.11.2009	40-11-10/0006009/840	№ 260 от 23.10.2009	38,60	0		здание разрушено	
6	Земельный участок (категория земель: земель населенных пунктов, предназначенный для размещения объектов)	Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а	Свидетельство о гос. регистрации права	40-КП/НСЗ/219 от 11.11.2009	№ 40-40/000/003/2009-488 от 11.11.2009	40-11-17/1101/0003	№ 40/11-16/0664 от 01.03.2011	5 121,00	5 121,00			
7	Линия ЛЭП 0,4 кв	Калужская обл., Куйбышевский р-н, п. Белая, ул. Корова, д. 35а					ИТОГО (инвентарный учет)	42 266,00			Остаток стоимости всех основных средств на 01.03.2011 тыс. руб.	

Итого во описи:

а) количество порционных номеров Семь

б) общее количество единиц фактически Семь

в) на сумму фактически Сорок три тысячи девять тысяч рублей инвентаризации копеек

Коллежский управленческий Обухов О.Н.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Калужской области
(Управление Росреестра по Калужской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Калужская область

Дата выдачи: 23.04.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.10.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомбинат",
ИНН: 4010002420, ОГРН: 1094023000301

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 40:11:171101:6

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для производственных целей, площадь 37 247 кв. м, адрес
(местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах
участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, р-н Куйбышевский, п. Бетлица, ул.
Кирова, д. 35а

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"
апреля 2015 года сделана запись регистрации № 40-40/009-40/001/033/2015-2148/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Уварова И. В.

40-40/009-40/001/033/2015-2148/2

008100 И.А.А.01

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ФГУ ЗКП по Калужской области Межрайонный отдел №2 Обособленное подразделение в Куйбышевском районе
(подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости)
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 03.03.2011 № 40/11-1/9923

КВ.1

1	Кадастровый номер 40:11:171101:4	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3			
Общие сведения								
4	Предыдущие номера: _____							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 22.10.2008							
6	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Куйбышевский, п.Белгия, ул. Кирова, дом 35а							
7	Категория земель: _____							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	_____							
9	Разрешенное использование: для производственных целей							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: _____							
11	Площадь: 37317 +/- 135 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1045249,17	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 28,01	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: _____							
16	Список правообладателей прилагается на дополнительном листе (листах)							
17	Особые отметки: границы данного земельного участка пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 40:11:171101:3.							
18	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): _____							
Дополнительные сведения		18.1		18.2		18.3		



Ведущий инженер
(подпись и должность)

Н. В. Резакова
(подпись, фамилия)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

03.03.2011 № 40/11-19923

1	Кадастровый номер 40:11:171101:4	Вид права	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
	Правообладатель	Особые отметки				
15	Общество с ограниченной ответственностью "Промкобинат"	Собственность				

Документ
Регистрационный запись в ЕГРП №40-40-09/012/2009-450 от 11.11.2009

ведущий инженер
(подпись, печать)

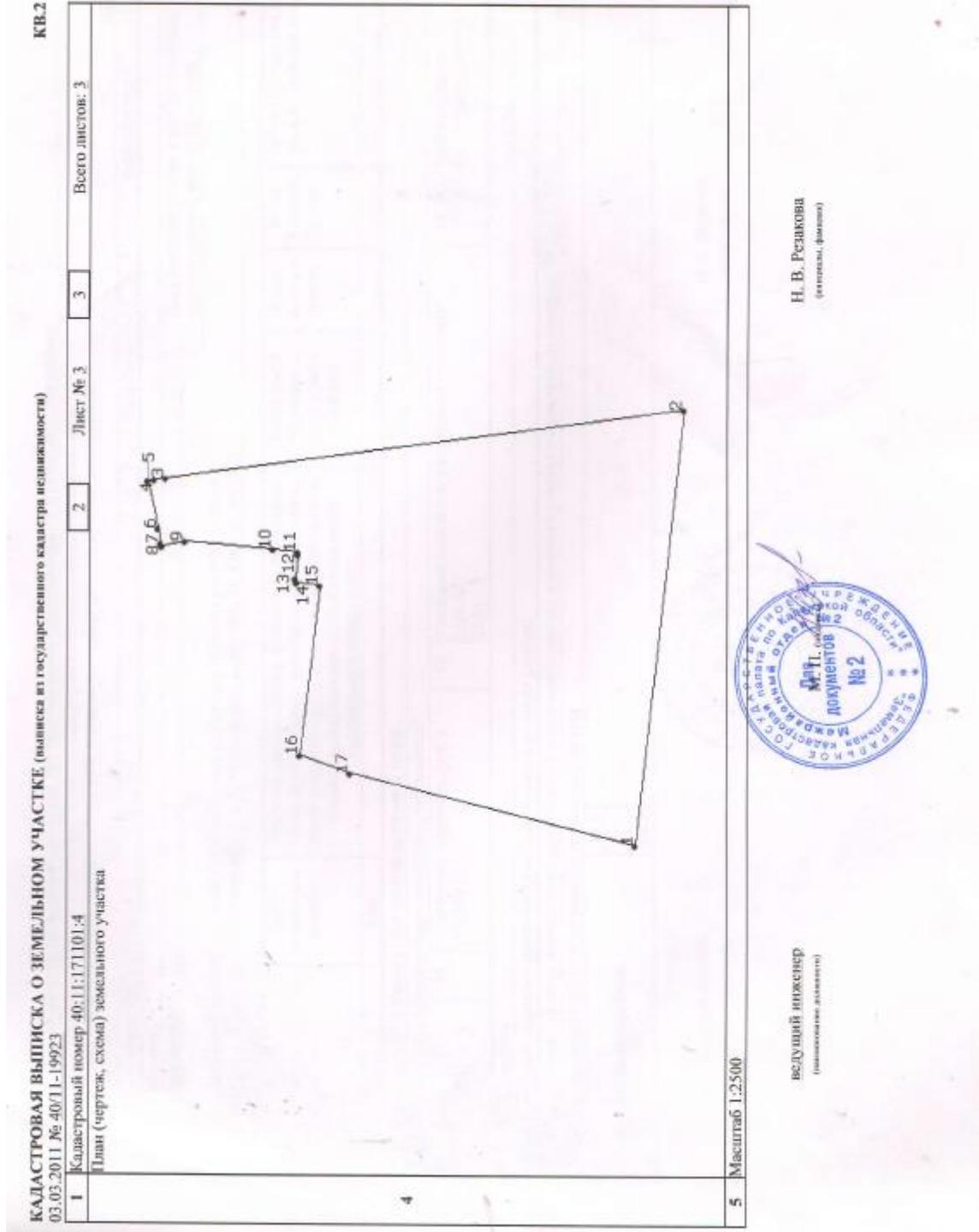


Н. В. Резакова
(подпись, печать)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

поселок Бетлица Куйбышевского района Калужской области, четырнадцатого октября две тысячи девятого года

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице директора Ярченко Анны Афанасьевны, паспорт 29 03 857778, выдан 11.10.2003 г. Отделом внутренних дел Куйбышевского района Калужской области, код подразделения 402-015, зарегистрирована по адресу: Калужская область, Куйбышевский район, поселок Бетлица, улица Новосибирская, дом 5, действующей на основании Устава и протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Виктория» №4 от 28.07.2008 г.

и **Общество с ограниченной ответственностью «Промкомбинат»,** именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице генерального директора Худобиной Натальи Николаевны, паспорт РФ 20 04 067651, выдан 04.11.2003 г. Ленинским РОВД города Воронежа, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, дом 12, кв.57, действующей на основании Устава и решения единственного учредителя ООО «Промкомбинат» №1 от 18.09.2009 г., совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее имущество (далее по тексту – **Имущество**):

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 37317 (тридцать семь тысяч триста семнадцать) кв.м., адрес объекта: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д.35а-(тридцать пять "а"), кадастровый номер 40:11:171101:4, принадлежащий **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2008 г. №13, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 24.12.2008 г. №40 КЯ 354387, запись регистраций №40-40-09/019/2008-470

1.2. Объект имущества, указанный в разделе 1 настоящего договора, передается **Продавцом Покупателю** после зачисления оплаты по договору на расчетный счет **Продавца**:

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена указанного в п.1.1. настоящего договора имущества составляет 38 000 (тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.2. Сумма, указанная в п.2.1. договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Расчет между Сторонами будет производиться в следующем порядке: **Покупатель** оплачивает **Продавцу** всю сумму по договору в день подписания договора купли-продажи.

2.4. Оплата производится путем перечисления денежных средств на счет **Продавца**.

2.5. В случае уклонения **Покупателя** от оплаты стоимости по договору купли-продажи на условиях, предусмотренных настоящим договором, **Продавец** вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи.

2.6. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на **Имущество** несет **Покупатель**.

Настоящие расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего договора, и уплачиваются по мере необходимости.

3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

3.1. **Имущество** передается **Продавцом Покупателю** по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон.

Одновременно передается вся имеющаяся правовая, техническая и иная документация на **Имущество**.

3.2. Со дня подписания передаточного акта **Покупателем** ответственность за сохранность **Имущества**, равно как и риск его случайной порчи или гибели несет **Покупатель**.

3.3. Обязательство **Продавца** передать **Имущество** считается исполненным после подписания Сторонами передаточного акта.

4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА.

4.1. **Продавец** гарантирует, что он является единственным собственником отчуждаемого **Имущества**, что передаваемое по настоящему договору **Имущество** никому другому не продано, не заложено, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Продавец** обязан:

5.1.1. Передать **Покупателю** в собственность **Имущество**, являющееся предметом настоящего договора и указанное в п. 1.1. настоящего договора.

5.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности.

5.2. **Покупатель** обязан:

5.2.1. Оплатить выкупленное **Имущество** в полном объеме по цене, предусмотренной настоящим договором.

5.2.2. Принять **Имущество** на условиях, предусмотренных настоящим договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на **Имущество**.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

6. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

- 6.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Имущество производится после подписания передаточного акта.
- 6.2. Право собственности на Имущество, указанное в п.1.1. настоящего договора, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области.
- 6.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.
- 7.2. К обстоятельствам, указанным в п. 7.1. Договора относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, наводнения, акты органов власти, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора, и другие события, которые суд признает и объявит непреодолимой силы.
- 7.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана в месячный срок в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве, что само обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.
- 7.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьёй, при условии соблюдения требований п. 7.3. настоящего Договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.
- 7.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьёй, длятся более 6-ти месяцев, Стороны совместно определяют юридическую судьбу настоящего Договора. При не достижении соглашения любая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств.
- 8.2. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путём переговоров. В случае не достижения согласия спор передаётся на рассмотрение в суд.
- 8.3. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, только если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.
- 8.5. Любые акты, дополнения, протоколы, приложения к настоящему Договору становятся его неотъемлемыми частями с момента их подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.
- 8.6. Во всём, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 8.7. При изменении наименования, адреса, банковских реквизитов или реорганизации Стороны информируют друг друга в письменном виде в 3-х дневный срок.
- 8.8. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для представления государственному орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Продавец

Общество с ограниченной ответственностью
«Виктория»

Юридический адрес: 249500, Калужская область,
Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д.35а
ОГРН 1024000898580
ИНН/КПП 4010001723/401001001
р/с 40702810922120100271
Калужское ОСБ 8608, г. Калуга
к/с 30101810100000000612
БИК 042908612

Директор

/ А.А. Ярыченкова

Покупатель

Общество с ограниченной ответственностью
«Промкомбинат»

Юридический адрес: 249500, Калужская область,
Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д.35а
ОГРН 1094023000301
ИНН/КПП 4010002420/401001001

Генеральный директор

/ Н.Н. Худобина

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Приложение №1
к Договору купли-продажи от 14.10.2009 г.

АКТ
приема-передачи
недвижимого имущества

поселок Бетлица Куйбышевского района Калужской области, четырнадцатого октября две тысячи девятого года

Общество с ограниченной ответственностью «Виктория», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Ярыченковой Анны Афанасьевны, паспорт 29 03 857778, выдан 11.10.2003 г. Отделом внутренних дел Куйбышевского района Калужской области, код подразделения 402-015, зарегистрирована по адресу: Калужская область, Куйбышевский район, поселок Бетлица, улица Новосибирская, дом 5, действующей на основании Устава и протокола внеочередного общего собрания участников ООО «Виктория» №4 от 28.07.2008 г., и

Общество с ограниченной ответственностью «Промкомбинат», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Худобиной Натальи Николаевны, паспорт РФ 20 04 067651, выдан 04.11.2003 г. Ленинским РОВД города Воронежа, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, дом 12, кв.57, действующей на основании Устава и решения единственного учредителя ООО «Промкомбинат» №1 от 18.09.2009 г., совместно именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем.

1. **ПРОДАВЕЦ** в соответствии с п.3.1. Договора купли-продажи от 14 октября 2009г. (далее - Договор) передал, а **ПОКУПАТЕЛЬ** принял следующее имущество:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общей площадью 37317 (тридцать семь тысяч триста семнадцать) кв.м., адрес объекта: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д.35а (тридцать пять "а"), кадастровый номер 40:11:171101:4, принадлежащий **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка от 28.10.2008 г. №13, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 24.12.2008 г. №40 КЯ 354387, запись регистрации №40-40-09/019/2008-470

2. **ПОКУПАТЕЛЬ** полностью оплатил цену имущества, указанную в п. 2.1. Договора в размере: 38 000 (тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3. **ПОКУПАТЕЛЬ** осмотрел указанное имущество и подтверждает, что оно находится в состоянии, обусловленном Договором, **ПОКУПАТЕЛЬ** претензий к **ПРОДАВЦУ** по состоянию указанного имущества не имеет.

4. **ПРОДАВЕЦ** подтверждает, что в имуществе нет скрытых изъянов, известных ему, которые могут существенно ограничить его использование по назначению. **ПОКУПАТЕЛЬ** также не обнаружил таких изъянов.

5. **ПОКУПАТЕЛЬ** принимает на себя обязанности по уплате всех существующих налогов и расходов по содержанию и эксплуатации указанного имущества с момента подписания настоящего Акта приема-передачи.

6. Расчеты между сторонами произведены полностью.

Продавец
Общество с ограниченной ответственностью
«Виктория»

Директор

/ А.А. Ярыченкова



Покупатель
Общество с ограниченной ответственностью
«Промкомбинат»

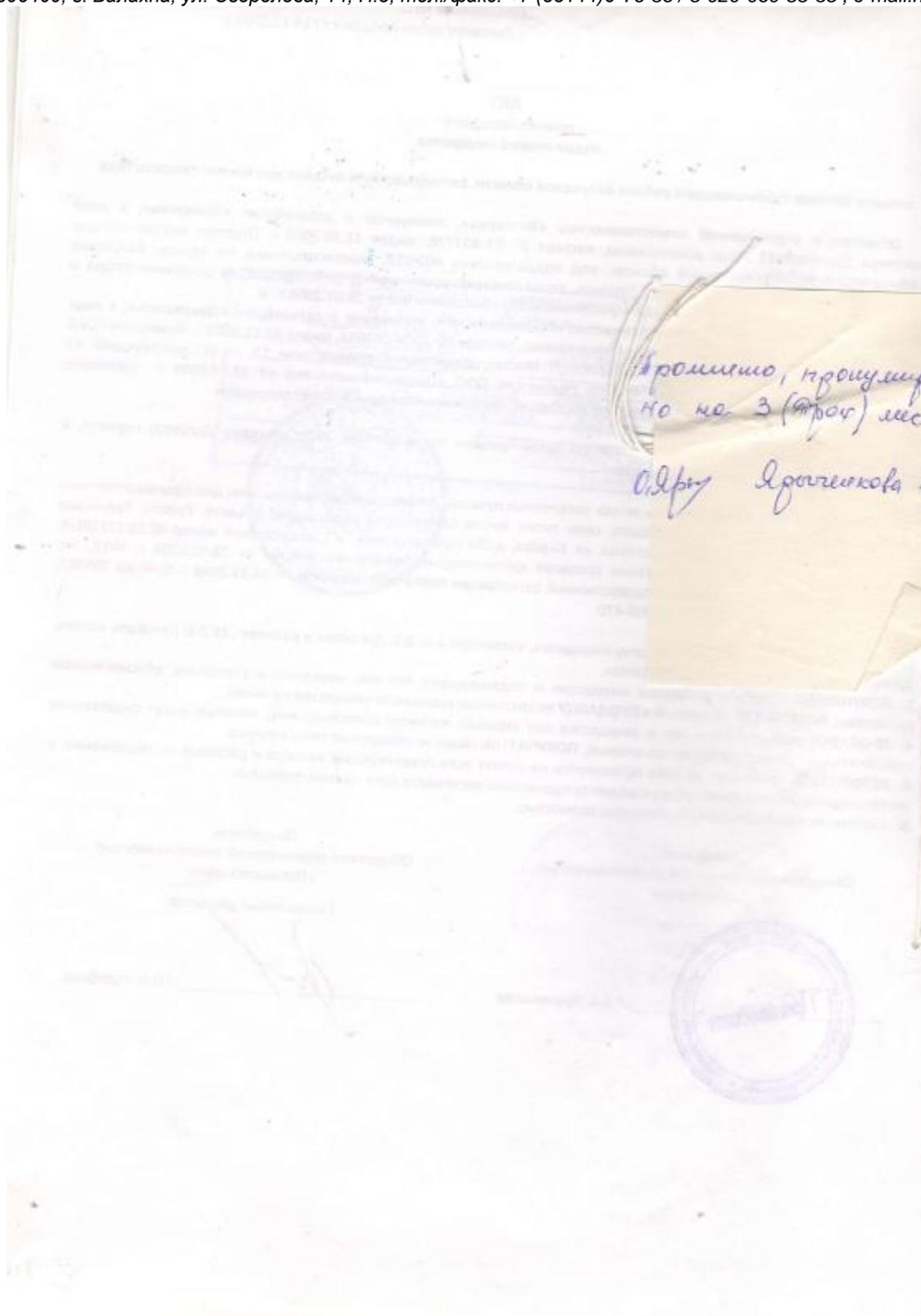
Генеральный директор

/ Н.Н. Худобина

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

Дата выдачи: "11" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.10.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомбинат", ИНН: 4010002420, ОГРН: 1094023000301, дата гос.регистрации: 28.09.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонной ИФНС России №4 по Калужской области, КПП: 401001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, пос.Бетлица, ул.Кирова, д.35А

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов, предоставленный для производственных целей площадью 5121 кв.м, адрес объекта: Калужская область, Куйбышевский район, п.Бетлица, ул. Кирова, стр.35А

Кадастровый (или условный) номер: 40:11:17 11 01:0003

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 40-40-09/012/2009-488

Регистратор  Исайкина Т. Н.
 (Подпись)

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



40 КЯ № 537379

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ФГУ ЗКП по Калужской области Межрайонный отдел №2 Обособленное подразделение в Куйбышевском районе
 (полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственную кадастровую регистрацию земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

01.03.2011 № 40/11-18954

1 Кадастровый номер 40:11:171101:3 2 Лист №1 3 Всего листов: 2

КВ.1

Общие сведения

4 Предыдущие номера: 6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.01.2007

5 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Понтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н. Куйбышевский, п. Ветляна, ул. Кирова, дом 35

7 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							

9 Разрешенное использование: для производственных целей

10 Фактическое использование /характеристика деятельности/:

11 Площадь: 5121 +/- 50 кв. м 12 Кадастровая стоимость (руб.): 829192.32 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 161.92 14 Система координат: СК кадастрового округа

Сведения о правах:

15	Правообладатель	Вид права	Особые отметки
	Общество с ограниченной ответственностью "Промкомбинат"	Собственность	

16 Особые отметки: Границы данного земельного участка, пересекают границы земельного участка с кадастровым номером 40:11:171101:4

17 Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке):

18.1	18.2	18.3

18 Дополнительные сведения



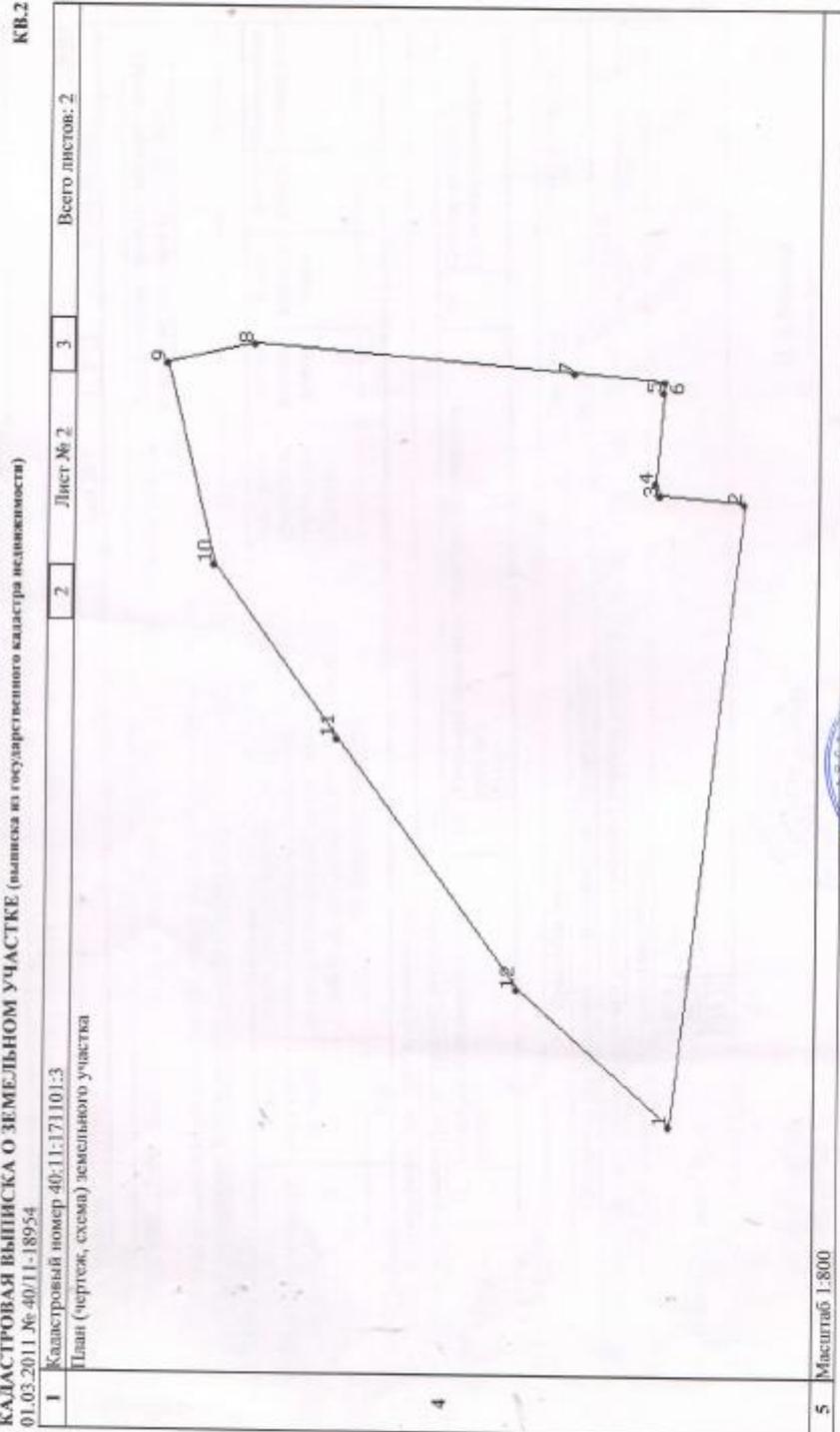
Н. В. Резикова
(подпись, фамилия)

ведущий инженер
(подпись, инициалы)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



Н. В. Резакова
(подпись, фамилия)



ведущий инженер
(подпись, фамилия)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

поселок Бетлица Куйбышевского района Калужской области, четырнадцатого октября две тысячи девятого года

Гр. РФ Воробьев Александр Николаевич, 04.03.1969 г.р., место рождения: пос. Бетлица Куйбышевского района Калужской области, паспорт гражданина РФ 29 02 479673, выдан 05.08.2002 г. ОВД Куйбышевского района Калужской области, зарегистрирован по адресу: Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, пер. Школьный, д.5, именуемый в дальнейшем «Продавец», и Общество с ограниченной ответственностью «Промкомбинат», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Худобиной Натальи Николаевны, паспорт РФ 20 04 067651, выдан 04.11.2003 г. Ленинским РОВД города Воронежа, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, дом 12, кв.57, действующей на основании Устава и решения единственного учредителя ООО «Промкомбинат» №1 от 18.09.2009 г., совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. **Продавец** обязуется передать в собственность **Покупателю**, а **Покупатель** принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее имущество (далее по тексту – Имущество), расположенное по адресу: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, п. Бетлица, ул. Кирова, стр. 35А (тридцать пять "а"):

- **Земельный участок**, расположенный на землях населенных пунктов, предоставленный для производственных целей, общей площадью 5 121 (пять тысяч сто двадцать один) кв.м., кадастровый номер 40:11:17 11 01:0003, принадлежащий **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества от 27.11.2007г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.12.2007 г. №40 КЯ 162898, запись регистрации №40-40-11/004/2007-160.
- **Здание швейного цеха**, назначение: нежилое, производственного (промышленного) назначения, двухэтажное, общая площадь 1354,6 (одна тысяча триста пятьдесят четыре целых шесть десятых) кв.м., инв. № 1307, лит. Стр.1а, Стр.1б, номер объекта: 40:11:12 00 06:0009:1307, принадлежащая **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества от 27.11.2007г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.12.2007 г. №40 КЯ 162897, запись регистрации №40-40-11/004/2007-158.
- **Трансформаторная подстанция**, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, общая площадь 30,1 (тридцать целых одна десятая) кв.м., инв. № 1307, лит. Стр.1, номер объекта: 40:11:12 00 06:0009:0846:1000, принадлежащая **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества от 27.11.2007г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.12.2007 г. №40 КЯ 162896, запись регистрации №40-40-11/004/2007-159.

1.2. Объекты имущества, указанные в разделе 1 настоящего договора, передаются **Продавцом Покупателю** после их оплаты **Покупателем**, по результатам чего стороны подписывают акт приема-передачи.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена указанного в п.1.1. настоящего договора имущества составляет Цена указанного в п.1.1. настоящего договора имущества составляет 200 000 (двести тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается, в том числе:

№	Наименование объекта	Цена по договору (руб.)
1.	Земельный участок	7 000 (семь тысяч)
2.	Здание швейного цеха	165 000 (сто шестьдесят пять тысяч)
3.	Трансформаторная подстанция	28 000 (двадцать восемь тысяч)

2.2. Сумма, указанная в п.2.1. договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Расчет между Сторонами будет производиться в следующем порядке: **Покупатель** оплачивает **Продавцу** всю сумму по договору в течение пяти дней с момента подписания договора купли-продажи.

2.4. Оплата производится наличными, путем выдачи **Продавцу** денежных средств из кассы **Покупателя**.

2.5. В случае уклонения **Покупателя** от оплаты стоимости по договору купли-продажи на условиях, предусмотренных настоящим договором, **Продавец** вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи.

2.6. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество несет **Покупатель**.

Настоящие расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 настоящего договора, и уплачиваются по мере необходимости.

3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

3.1. Имущество передается **Продавцом Покупателю** по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Одновременно передается вся имеющаяся правовая, техническая и иная документация на Имущество.

3.2. Со дня подписания передаточного акта Покупателем ответственность за сохранность Имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели несет Покупатель.

3.3. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами передаточного акта.

4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА.

4.1. Продавец гарантирует, что он является единственным собственником отчуждаемого Имущества, что передаваемое по настоящему договору Имущество никому другому не продано, не заложено, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Имущество, являющееся предметом настоящего договора и указанное в п. 1.1. настоящего договора.

5.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания передаточного акта, а также предоставить все необходимые документы и совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить выкупленное Имущество в полном объеме по цене, предусмотренной настоящим договором.

5.2.2. Принять Имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

5.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество.

6. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

6.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Имущество производится после подписания передаточного акта.

6.2. Право собственности на Имущество, указанное в п.1.1. настоящего договора, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Калужской области.

6.3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

7.2. К обстоятельствам, указанным в п. 7.1. Договора относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, наводнения, акты органов власти, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора, и другие события, которые суд признает и объявит непреодолимой силы.

7.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана в месячный срок в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве, что само обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьёй, при условии соблюдения требований п. 7.3. настоящего Договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

7.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьёй, длятся более 6-ти месяцев, Стороны совместно определяют юридическую судьбу настоящего Договора. При не достижении соглашения любая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств.

8.2. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путём переговоров. В случае не достижения согласия спор передаётся на рассмотрение в суд.

8.3. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из Сторон обязательств по настоящему договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, только если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон.

8.5. Любые акты, дополнения, протоколы, приложения к настоящему Договору становятся его неотъемлемыми частями с момента их подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.

8.6. Во всём, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

8.7. При изменении наименования, адреса, банковских реквизитов или реорганизации Стороны информируют друг друга в письменном виде в 3-х дневный срок.

8.8. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой Стороны и один для представления государственному орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Продавец

Воробьев Александр Николаевич

Паспорт: 29 02 479673, выдан 05.08.2002 г. ОВД
Куйбышевского района Калужской области
Адрес: Калужская область, Куйбышевский район, пос.
Бетлица, пер. Школьный, д.5

/ А.Н. Воробьев

Покупатель

Общество с ограниченной ответственностью
«Промкомбинат»

Юридический адрес: 249500, Калужская область,
Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул. Кирова, д.35а
ОГРН 1094023000301
ИНН/КПП 4010002420/401001001

Генеральный директор

/ Н.Н. Худобина

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области
№ 40 регистрационного округа
Произведена государственная регистрация права
собственности на объект недвижимости
Дата регистрации 11 ноября 2009
№ регистрации 40-40-19/2009-489
Регистратор Исаева Т.Н.
(подпись) (ф.и.о.)

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области
№ 40 регистрационного округа
Произведена государственная регистрация права
собственности на объект недвижимости
Дата регистрации 11 ноября 2009
№ регистрации 40-40-19/2009-489
Регистратор Исаева Т.Н.
(подпись) (ф.и.о.)

Управление Федеральной регистрационной службы
по Калужской области
№ 40 регистрационного округа
Произведена государственная регистрация права
собственности на объект недвижимости
Дата регистрации 11 ноября 2009
№ регистрации 40-40-19/2009-489
Регистратор Исаева Т.Н.
(подпись) (ф.и.о.)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Приложение №1
к Договору купли-продажи от 14.10.2009 г.

АКТ приема-передачи недвижимого имущества

поселок Бетлица Куйбышевского района Калужской области, четырнадцатого октября две тысячи девятого года

Гр. РФ Воробьев Александр Николаевич, 04.03.1969 г.р., место рождения: пос. Бетлица Куйбышевского района Калужской области, паспорт гражданина РФ 29 02 479673, выдан 05.08.2002 г. ОВД Куйбышевского района Калужской области, зарегистрирован по адресу: Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, пер. Школьный, д.5, именуемый в дальнейшем «Продавец», и

Общество с ограниченной ответственностью «Промкомбинат», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Худобиной Натальи Николаевны, паспорт РФ 20 04 067651, выдан 04.11.2003 г. Ленинским РОВД города Воронежа, зарегистрирована по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, дом 12, кв.57, действующей на основании Устава и решения единственного учредителя ООО «Промкомбинат» №1 от 18.09.2009 г., совместно именуемые «Стороны», составили и подписали настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем.

1. **ПРОДАВЕЦ** в соответствии с п.3.1. Договора купли-продажи от 14 октября 2009г. (далее - Договор) передал, а **ПОКУПАТЕЛЬ** принял следующее имущество, расположенное по адресу: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, п. Бетлица, ул. Кирова, стр. 35А (тридцать пять "а"):
 - **Земельный участок**, расположенный на землях населенных пунктов, предоставленный для производственных целей, общей площадью 5 121 (пять тысяч сто двадцать один) кв.м., кадастровый номер 40:11:17 11 01:0003, принадлежащий **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества от 27.11.2007г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.12.2007 г. №40 КЯ 162898, запись регистрации №40-40-11/004/2007-160.
 - **Здание швейного цеха**, назначение: нежилое, производственного (промышленного) назначения, двухэтажное, общая площадь 1354,6 (одна тысяча триста пятьдесят четыре целых шесть десятых) кв.м., инв. № 1307, лит. Стр.1а, Стр.1б, номер объекта: 40:11:12 00 06:0009:1307, принадлежащая **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества от 27.11.2007г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.12.2007 г. №40 КЯ 162897, запись регистрации №40-40-11/004/2007-158.
 - **Трансформаторная подстанция**, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, общая площадь 30,1 (тридцать целых одна десятая) кв.м., инв. № 1307, лит. Стр.1, номер объекта: 40:11:12 00 06:0846:1000, принадлежащая **Продавцу** на основании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества от 27.11.2007г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.12.2007 г. №40 КЯ 162896, запись регистрации №40-40-11/004/2007-159.
2. **ПОКУПАТЕЛЬ** полностью оплатил цену имущества, указанную в п. 2.1. Договора в размере: 200 000 (двести тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.
3. **ПОКУПАТЕЛЬ** осмотрел указанное имущество и подтверждает, что оно находится в состоянии, обусловленном Договором, **ПОКУПАТЕЛЬ** претензий к **ПРОДАВЦУ** по состоянию указанного имущества не имеет.
4. **ПРОДАВЕЦ** подтверждает, что в имуществе нет скрытых изъянов, известных ему, которые могут существенно ограничить его использование по назначению. **ПОКУПАТЕЛЬ** также не обнаружил таких изъянов.
5. **ПОКУПАТЕЛЬ** принимает на себя обязанности по уплате всех существующих налогов и расходов по содержанию и эксплуатации указанного имущества с момента подписания настоящего Акта приема-передачи.
6. Расчеты между сторонами произведены полностью.

Продавец

Воробьев Александр Николаевич



/ А.Н.Воробьев

Покупатель

Общество с ограниченной ответственностью
«Промкомбинат»

Генеральный директор

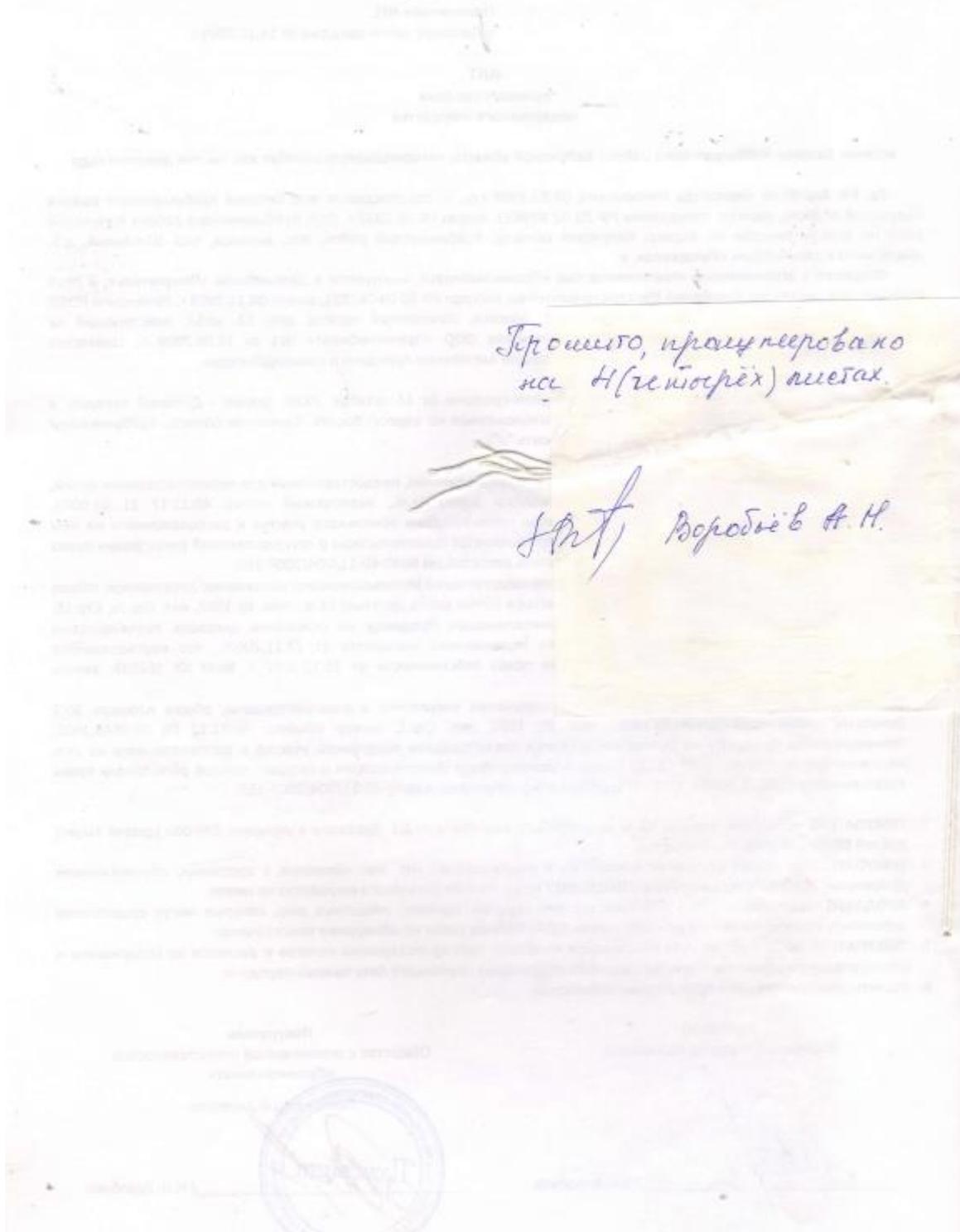


/ Н.Н. Худобина

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

Дата выдачи: "10" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.10.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомбинат", ИНН: 4010002420, ОГРН: 1094023000301, дата гос.регистрации: 28.09.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонной ИФНС России №4 по Калужской области, КПП: 401001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, пос.Бетлица, ул.Кирова, д.35А

Вид права: Собственность

Объект права: мебельный цех, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 549,5 кв. м, инв.№ 0846/1, лит. Стр.1, адрес объекта: Калужская область, Куйбышевский район, пос.Бетлица, ул.Кирова, д.35А

Кадастровый (или условный) номер: 40:11:12 00 06:0009:846

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 40-40-09/012/2009-483

Регистратор  Исайкина Т. Н.  (подпись)

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

40 КЯ № 537377 

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от _____ № _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

№ 260

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23.10.2009

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 0846/1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Мебельный цех

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Калужская область	
Район	Куйбышевский	
Муниципальное образование	тип	Сельское поселение
	наименование	«посёлок Бетлица»
Населенный пункт	тип	посёлок
	наименование	Бетлица
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Кирова
Номер дома	35А	
Номер корпуса		
Номер строений		
Литера	Стр.1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общ. пл., 549,5, кв. м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1972

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: кадастровый паспорт выдан по данным инвентаризации на 23.10.2009 г.,

1.10. Куйбышевский филиал Казённого предприятия Калужской области «Бюро технической инвентаризации»

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства серии РН-1 № 000062 от 17 ноября 2005 г., выдано Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость)

Директор Куйбышевского филиала КП «БТИ»
(полное наименование должности)



Т.А. Гапутина
(инициалы, фамилия)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

0846/1

Лист № 2 всего листов 2

ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 500

Директор Куйбышевского филиала КП «БТИ»
(полное наименование должности)

М.П.



Галушкин Т. А.

(инициалы, фамилия)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

Дата выдачи:

"11" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.10.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомбинат", ИНН: 4010002420, ОГРН: 1094023000301, дата гос.регистрации: 28.09.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонной ИФНС России №4 по Калужской области, КПП: 401001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, пос.Бетлица, ул.Кирова, д.35А

Вид права: Собственность

Объект права: здание швейного цеха, назначение: нежилое, производственного (промышленного) назначения, 2 - этажный, общая площадь 1354,6 кв. м, инв.№ 1307, лит. Стр.1а, Стр.1б, адрес объекта: Калужская область, Куйбышевский район, пос.Бетлица, ул.Кирова, стр.35А

Кадастровый (или условный) номер: 40:11:12 00 06:0009:1307

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 40-40-09/012/2009-487

Регистратор

Исайкина Т. Н.



КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

40 КЯ № 537381

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
экономической
развития Российской Федерации
от _____ № _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

№ 267

Лист № 1 всего листов 2

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1307

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание швейного цеха

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Калужская область	
Район	Куйбышевский	
Муниципальное образование	тип	Сельское поселение
	наименование	«посёлок Бетлица»
Населенный пункт	тип	посёлок
	наименование	Бетлица
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Кирова
Номер дома	35А	
Номер корпуса		
Номер строений		
Литера	Стр.1а,1б	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общ. пл., 1354,6, кв. м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: количество этажей 2, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1973

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: кадастровый паспорт выдан по данным инвентаризации на 23.10.2009 г.,

1.10. Куйбышевский филиал Казённого предприятия Калужской области «Бюро технической инвентаризации»

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства серии РН-1 № 000062 от 17 ноября 2005 г., выдано Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость)

Директор Куйбышевского филиала КП «БТИ» _____
(полное наименование должности)



(подпись)

Т.А. Галузина

(инициалы, фамилия)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

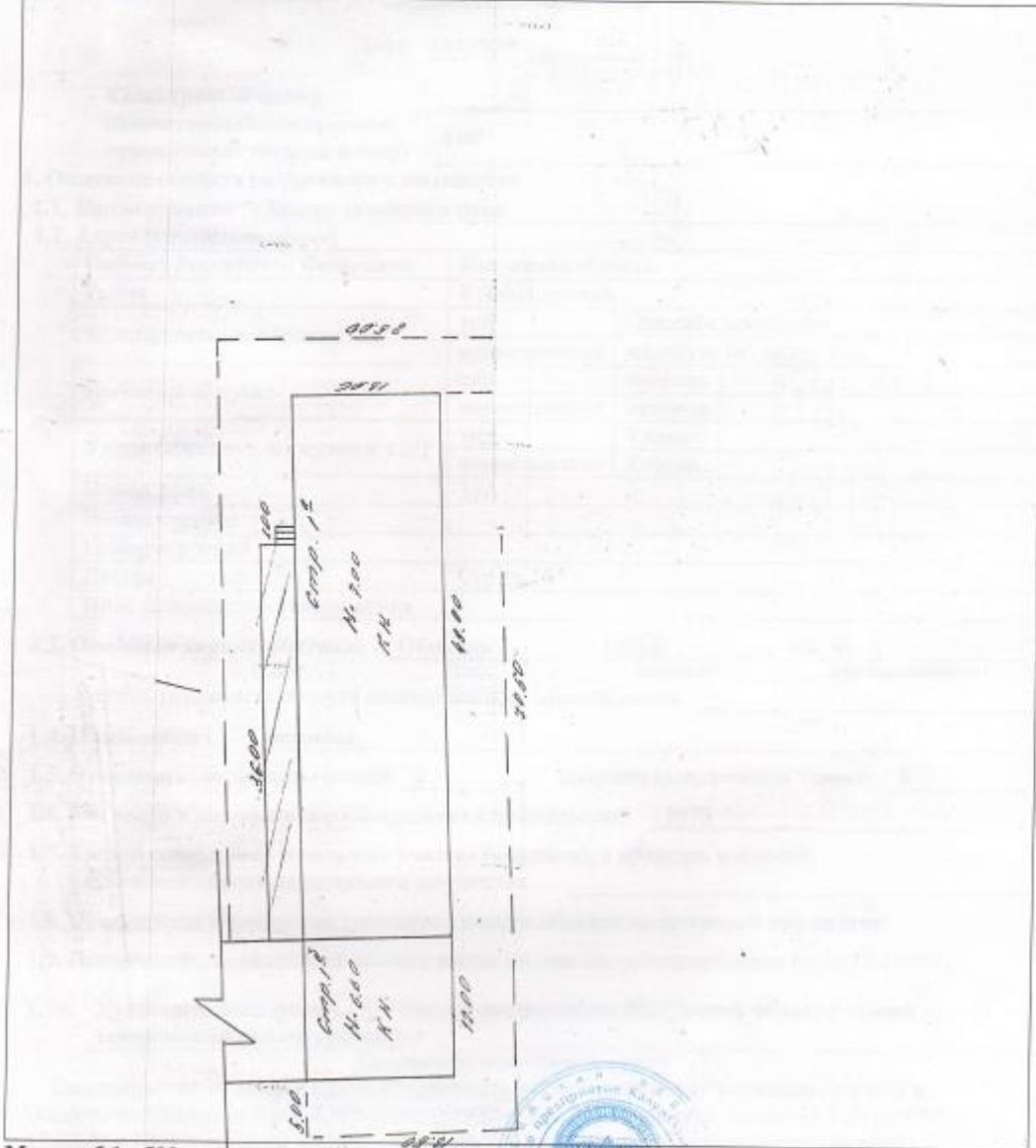
Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1307

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 500

Директор Куйбышевского филиала КП «БТИ»

(полное наименование должности)

М.П.



Галутина Т. А.

(инициалы, фамилия)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

Дата выдачи: "10" ноября 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 14.10.2009

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Промкомбинат", ИНН: 4010002420, ОГРН: 1094023000301, дата гос.регистрации: 28.09.2009, наименование регистрирующего органа: Межрайонной ИФНС России №4 по Калужской области, КПП: 401001001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Куйбышевский район, пос.Бетлица, ул.Кирова, д.35А

Вид права: Собственность

Объект права: трансформаторная подстанция, назначение: сооружения энергетики и электропередачи, общая площадь 30,1 кв. м, инв.№ 1307, лит. Стр.1, адрес объекта: Калужская область, Куйбышевский район, пос. Бетлица, ул.Кирова, стр.35А

Кадастровый (или условный) номер: 40:11:12 00 06:0009:0846:1000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" ноября 2009 года сделана запись регистрации № 40-40-09/012/2009-489

Регистратор  Исайкина Т. Н.  (подпись)

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

40 КЯ № 537376 

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к приказу Министерства
юстиции Российской Федерации
от _____ № _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 всего листов 2

№ 262

Здания

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1307

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Трансформаторная подстанция

1.2. Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	Калужская область	
Район	Куйбышевский	
Муниципальное образование	тип	Сельское поселение
	наименование	«Посёлок Бетлица»
Населенный пункт	тип	Посёлок
	наименование	Бетлица
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Кирова
Номер дома	35А	
Номер корпуса		
Номер строений		
Литера	Стр.1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: Общ. пл., 30,1, кв. м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность: количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1993

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: кадастровый паспорт выдан по данным инвентаризации на 23.10.2009 г.,

1.10. Куйбышевский филиал Казённого предприятия Калужской области «Бюро технической инвентаризации»

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства серии РН-1 № 000062 от 17 ноября 2005 г., выдано Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость)

Директор Куйбышевского филиала КП «БТИ»
(полное наименование должности)



(подпись)

Т.А. Гапутина

(инициалы, фамилия)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ФОТО – ТАБЛИЦА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Здание мебельного цеха



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



Здание швейного цеха



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



Здание трансформаторной подстанции с двумя трансформаторами 160 кВт



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



Линия ЛЭП



Здание бытовое



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



Земельный участок



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

Копии разрешительных и квалификационных документов:



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 011673-1 « 10 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Хафисову Наилу Ринатовичу**

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

от « 10 » мая 20 18 г. № 63

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » мая 20 21 г.

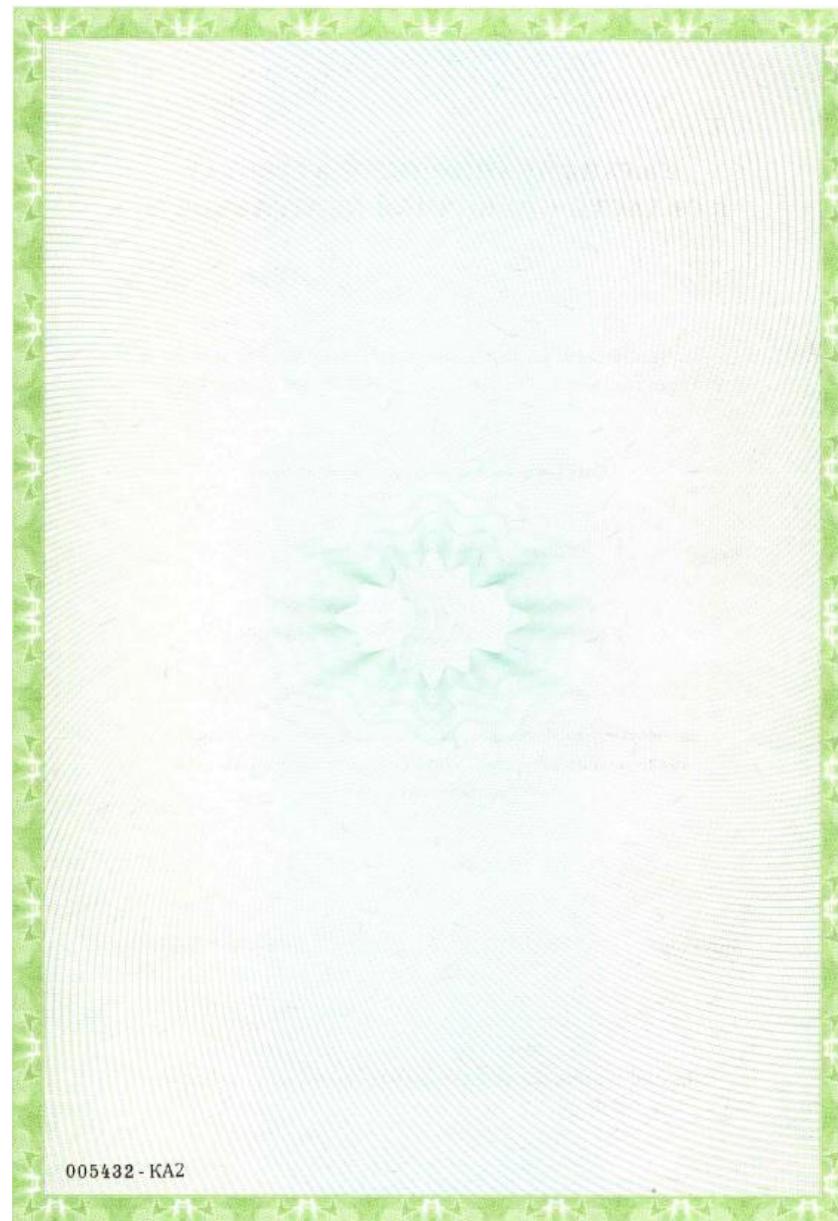
АО «Оценки», Москва, 2018 г. - №1. Лицензия № 05-05-09-000-ФНС РФ-ТЗ № 2017. Тел: (495) 739-47-42, www.oenki.ru



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru



АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007023 от «04» июня 2020 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007023 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
 - 1.1. Хафисов Наиль Ринатович
Паспортные данные: Сер. 2204 №328875 выдан ОВД города Балахны Нижегородской области (код подразделения - 522-013) 10.09.2004
Адрес регистрации: 606400, Нижегородская область, г. Балахна, ул. Дзержинского, д. 11, кв./оф. 76
- СОСТРАХОВЩИКИ:**
 - 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патникая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-fmsk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
 - 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
 - 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 - 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 - 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
 - 5.1. С «04» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 - 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
 - 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
 - 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
 - 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 - 8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- ФРАНШИЗА:**
 - 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
 - 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 - 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Хафисов Наиль Ринатович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Начальник отдела страхования и финансовых и профессиональных рисков
Александр С. Ю. на основании Договора № 49535761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №3878/20/01 от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Цветков Иван Сергеевич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 524411123450
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
19 ноября 2010 года, регистрационный № 007024

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0001969 *

ООО «НИЖЕГОРОДСКАЯ ЭКСПЕРТ-ОЦЕНКА», г. Москва, 2020 г., страница 8

ИНГОССТРАХ
Ingostrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007024 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007024 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Цветков Иван Сергеевич**
Паспортные данные: Сер. 2205 №571115 выдан ОВД города Балахны Нижегородской области (код подразделения - 522-013) 07.09.2005
Адрес регистрации: 606400, Нижегородская область, г. Балахна, ул. Дзержинского, д. 11, кв./оф. 77
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «04» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Боманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЩИКИ:

Цветков Иван Сергеевич

От Состраховщиков: 
(Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании полномочий № 6955781-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail:neo-nn@list.ru

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)

ДОГОВОР №№ П-45208070-5.0-1.000009-20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Балахна,

«19»марта 2020 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника страхового отдела в г. Балахна Фиднала ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области Бочковой З.И. действующей на основании Доверенности №10603-ДФ от 01.06.2018г., с одной стороны, и ООО «Нижегородэкспертоценка», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице директора Цветкова Ивана Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от «19»марта 2020г (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единных) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

а) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.2. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке, в случае, когда такие действия (бездействие) не совершались в нарушение требований Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ,
ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
(юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)

стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договора страхования лимита возмещения суммы судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии согласования размера таких расходов со Страховщиком.

3.4. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.5. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	10 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю:	5000000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5000 (Пять тысяч) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

Не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «30»марта 2020 г. по 24.00 часов «29»марта 2021 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Периода страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru

ПРОГРАММА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ЗАКЛЮЧАЮЩИХ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ (юридические лица, заключающие договора на проведение оценки)

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

Вариант 1

=====
единовременным платежом не позднее 29.03.2020
=====

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № П-45208070-5.0.-1.000005-11 от 05.03.2019г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила изучил.
Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.*

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д.3
ИНН 7707067683 КПП 526043001
Р/с 4070181090000000187 в ОАО «РГС Банк» г. Москва,
К/с 30101810800000000174
БИК 044579174

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Нижегородской области
603000, Нижний Новгород, ул. Звездника 28/13
в лице начальника Страхования отдела в г. Балахна Филиала
ПАО СК «Росгосстрах» - в Нижегородской области Бочковой
З.И., действующего на основании доверенности №10603-ДФ от
01.06.2018 г.


М.П. (Бочкова З.И.)

СТРАХОВАТЕЛЬ

Адрес местонахождения: 606400, Нижегородская обл. г.Балахна
ул. Дзержинского д.11 кв.77
Банковские реквизиты:
Р/С № 40702810409740000351
ИН «НПСБ» ОАО «АКБ Саровбизнесбанк»


М.П. (Цветков И.С.)