

ООО «ИКБ «Экспертъ»,

Юридический адрес: 190031, город Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 4А, литера А,
помещение 24Н, офис 525

Обособленное подразделение: 107031, Россия, город Москва, улица Кузнецкий мост, дом 21/5, офис 5052

ИНН/КПП 6025026587/78301001

ОГРН 1066025021369

<http://ikbexpert.ru>

e-mail: info@ikbexpert.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 51/ВЛ-2020

рыночной стоимости имущества:

движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В

Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «НИМЕКС-Сервис»
Дата проведения оценки (дата оценки):	26 марта 2020 года
Дата составления Отчёта об оценке:	20 апреля 2020 года

Уважаемый Игорь Вячеславович!

В соответствии с договором № 51/ВЛ-2020 на проведение оценки от 26 февраля 2019 года между Исполнителем – ООО «ИКБ «ЭкспертЪ» в лице генерального директора Коробицкой Ольги Валерьевны, действующего на основании Устава, и Заказчиком – ООО «НИМЕКС-Сервис», в лице конкурсного управляющего Понаморева Игоря Вячеславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 24.06.2019 г. по делу № А41-35763/2019, произвели оценку рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В, а именно:

- ✓ Цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461;
- ✓ Здание водохранилища 2 этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459;
- ✓ Здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370;
- ✓ Нежилое помещение, кадастровый номер 50:26:0100402:931
- ✓ Земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419
- ✓ Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:420
- ✓ Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421
- ✓ Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422.
- ✓ Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц
- ✓ Емкости для воды в количестве 3 единиц
- ✓ Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.

Оценка была произведена по состоянию на 26 марта 2020 года, что совпадает с датой обследования.

Оценка проводилась с целью определения рыночной стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, Федеральных стандартов оценки РФ № 1, 2, 3, 7, 10 стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО», «РОО».

Юридическая экспертиза полных прав собственности, а также полная инвентаризация объекта оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная и отражена в соответствующей главе настоящего отчёта об оценке.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчёте об оценке, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа предоставленной Заказчиком информации, исследования рынка недвижимости, на опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет последний. Части предлагаемого отчёта об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей оцениваемого имущества не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом принятых допущений и ограничивающих условий.

На основании проведённого анализа, выполненных расчётов с учётом допущений, принятых при проведении работы, оценщик пришёл к следующим заключениям:

Итоговая величина рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В на дату оценки составляет:

52 344 500 (Пятьдесят два миллиона триста сорок четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек
без учета НДС

В том числе:

итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества (залогового) на дату оценки составляет:

50 770 000 (Пятьдесят миллионов семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек без учета НДС

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (20%)
объекты капитального строительства: цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461; здание водохранилища 2 этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459; здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370; нежилое помещение, кадастровый номер 50:26:0100402:931);	15 575 000
земельные участки: земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419; земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:420; земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421; земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422);	35 195 000
Итого недвижимое имущество:	50 770 000

итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества (не залогового) на дату оценки составляет:

1 574 500 (Один миллион пятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (20%)
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	1 073 800
Емкости для воды в количестве 3 единиц	223 900
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	276 800
Итого движимое имущество:	1 574 500

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчёта. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ИКБ «ЭкспертЪ» _____ О.В. Коробичкая

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	10
3.1. Допущения, на которых основывается оценка.....	10
3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.1. Сведения о заказчике оценки.....	11
4.2. Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчёт об оценке.....	11
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	12
4.4. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и СПЕЦИАЛИСТАХ.....	12
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПОЗВОЛЯЮЩЕЕ ОСУЩЕСТВИТЬ ЕГО ИДЕНТИФИКАЦИЮ.....	15
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПОЗВОЛЯЮЩЕЕ ОСУЩЕСТВИТЬ ЕГО ИДЕНТИФИКАЦИЮ.....	32
6.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
6.2.1. Краткая характеристика Московской области	33
6.2.2. Характеристика города Наро-Фоминска Московской области	33
6.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	36
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	38
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	38
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	44
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	44
7.3.1. Краткая характеристика рынка земельных участков Московской области и города Наро-Фоминска из сегмента рынка оцениваемого объекта, анализ фактических предложений.....	44
7.3.2. Краткая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Московской области и города Наро-Фоминска, анализ фактических предложений.....	48
7.4. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	57
7.4.1. Анализ ценообразующих факторов для земельных участков.....	57
7.4.2. Анализ ценообразующих факторов для объектов капитального строительства.....	66
7.5. АНАЛИЗ СКИДКИ НА ТОРГ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	74
7.6. Краткая характеристика рынка движимого имущества – производственных емкостей для хранения воды.....	76
7.7. Классификация машин и оборудования. Ценообразующие факторы.....	82
7.8. Ценообразование и ценообразующие факторы на вторичном рынке машин и оборудования.....	Ошибка! Залка не определена.
7.9. Анализ скидки на торг.....	83
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	85
8.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ.....	85
8.2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	85
8.3. Обоснование выбора подходов к оценке.....	86
8.4. Сравнительный подход.....	86
8.4.1. Обоснование выбора методов расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	86
8.4.2. Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки	87
8.4.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки – объектов капитального строительства с учетом земельных участков.....	93
8.5. Доходный подход.....	100
8.5.1. Обоснование выбора методов расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	100
8.5.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода	100
8.5.3. Установление периода прогнозирования	100
8.5.4. Определение потенциального валового дохода	100
8.5.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	106
8.5.6. Определение ЧОД	106
8.5.7. Определение коэффициента капитализации.....	107
8.5.8. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	107
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	108
9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	108
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	110
10.1. Обоснование выбора применяемых подходов	110
10.1.1. Определение полной восстановительной стоимости оборудования.....	111
10.1.2. Расчёт накопленного износа.....	112
10.1.3. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.....	Ошибка! Залка не определена.
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	116
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	116
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	117
13. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ	118
14. ПРИЛОЖЕНИЕ	119
14.1. ФОТОТАБЛИЦА.....	119
14.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	143
14.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	155
14.4. Копии документов Исполнителя (юридического лица) и Оценщика	173

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Показатель	Наличие и описание показателя
Объекты оценки:	<p>движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В; а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461; ✓ Здание водохранилища 2 этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459; ✓ Здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370; ✓ Нежилое помещение, кадастровый номер 50:26:0100402:931 ✓ Земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419 ✓ Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:420 ✓ Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421 ✓ Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422. ✓ Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц ✓ Емкости для воды в количестве 3 единиц ✓ Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461; ✓ Здание водохранилища 2 этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459; ✓ Здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370 ✓ Нежилое помещение, кадастровый номер 50:26:0100402:931 ✓ Земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419 ✓ Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:420 ✓ Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421 ✓ Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422 ✓ Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц ✓ Емкости для воды в количестве 3 единиц ✓ Емкости окрашенные в количестве 5 единиц, ✓ расположенные по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В
Характеристика объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 50-0-346/4006/2019-7742 от 21.10.2019 ✓ Инвентаризационная опись оборудования № 003 от 25.11.2019 ✓ Справка № 18 от 26.03.2020
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки:	право собственности
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	ипотека – в отношении недвижимого имущества в отношении движимого имущества обременения отсутствуют
Балансовая стоимость объекта оценки на последнюю отчётную дату	не предоставлена
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	нет
Необходимость привлечения отраслевых специалистов	нет
Цель оценки	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений
Вид стоимости	рыночная
Дата оценки	26 марта 2020 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - для целей настоящей оценки Оценщиком определяется величина рыночной стоимости объекта оценки без учёта каких-либо ограничений (обременений) правами 3-х лиц, в том числе обременений (ограничений) в виде залога или ипотеки; - По заданию на оценку оцениваемое недвижимое имущество представляет собой единую производственную базу, состоящую из

Показатель	Наличие и описание показателя
	<p>четырёх смежных земельных участков и четырёх объектов капитального строительства, реализация которой предполагается единым лотом. Выделение рыночной стоимости каждого объекта недвижимости не требуется;</p> <ul style="list-style-type: none"> - в рамках данной оценки объектом оценки является как недвижимое имущество, так и движимое. При этом движимое имущество – емкости, которые установлены (вмонтированы), подключены к коммуникациям и подготовлены к эксплуатации в определенном месте предприятия. Таким образом, их рыночная стоимость оценивается как стоимость «в пользовании». - информация, полученная от заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная; - информация об объекте оценки, имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, количественные и качественные характеристики объекта принимаются в соответствии с документами, предоставленными заказчиком. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в документах, несёт заказчик; - итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (ФСО № 1, п. 27); - исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления (ФСО № 7, п. 30); -

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена и Отчёт об оценке составлен в соответствии с законодательством, регулирующим сферу оценочной деятельности, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности на территории РФ, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членами которой являются Оценщик (и), проводивший(е) настоящую оценку:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. N 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. N 328;
- Стандартами деятельности Ассоциации СРО «НКСО», утверждёнными Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года, и обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков;
- Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015, обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения, на которых основывается оценка

- для целей настоящей оценки Оценка Оценка определяется величина рыночной стоимости объекта оценки без учёта каких-либо ограничений (обременений) правами 3-х лиц, в том числе обременений (ограничений) в виде залога или ипотеки;
- По заданию на оценку оцениваемое недвижимое имущество представляет собой единую производственную базу, состоящую из четырех смежных земельных участков и четырех объектов капитального строительства, реализация которой предполагается единым лотом. Выделение рыночной стоимости каждого объекта недвижимости не требуется;
- в рамках данной оценки объектом оценки является как недвижимое имущество, так и движимое. При этом движимое имущество – емкости, которые установлены (вмонтированы), подключены к коммуникациям и подготовлены к эксплуатации в определенном месте предприятия. Таким образом, их рыночная стоимость оценивается как стоимость «в пользовании».
- информация, полученная от заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривается как достоверная;
- информация об объекте оценки, имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, количественные и качественные характеристики объекта принимаются в соответствии с документами, предоставленными заказчиком. Ответственность за достоверность информации, содержащейся в документах, несёт заказчик;
- итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (ФСО № 1, п. 27);
- исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться (рыночная) стоимость, а приводит лишь конкретную величину (рыночной) стоимости с учетом соответствующего округления (ФСО № 7, п. 30).

3.2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- **Перечень и состав объекта оценки предоставлен Заказчиком: инвентаризация имущества, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В. Формирование конкурсной массы в задачи оценщика не входило.**
- Все расчёты в рамках отчёта выполнены с помощью Microsoft Excel в связи с более точным вычислением десятичных знаков. Результаты расчётов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора; возможная погрешность незначительна, не влияющая на результат оценки;
- Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты из документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объёмы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера;
- Оценщик не несёт ответственности за наличие скрытых факторов (в том числе скрытых дефектов, которые могут повлечь за собой появление признаков аварийности здания, в котором расположен объект оценки), которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчёта.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта;
- Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. Использование отчёта для других целей может привести к заблуждению и неверным выводам;
- Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- Публикация отчёта целиком или по частям, или ссылок на отчёт, а также данных, содержащихся в отчёте, имени и профессиональной принадлежности Оценщиков запрещена без письменного согласия Оценщиков;
- Согласно ст. 12 Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Реквизиты
Заказчик / Заемщик	Общество с ограниченной ответственностью «НИМЕКС-Сервис» (ООО «НИМЕКС-Сервис»)
ОГРН	1027705017867
Юридический адрес:	143300, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Московская д.3.
ИНН/КПП:	7705469443/503001001

4.2. Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчёт об оценке

Наименование	Реквизиты
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Мицукова Анна Кононовна
Место нахождения Оценщика/Почтовый адрес	180000, Россия, Псковская область, город Псков, улица Гоголя, дом 3, офис 10
Номер контактного телефона	тел/факс (8112) 66-00-17, 8-964-314-74-57
Адрес электронной почты оценщика	expert.pskov@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является действительным членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включена в реестр оценщиков 28 декабря 2007 года за регистрационным № 01004 Адрес: 119017, город Москва, улица Малая Ордынка, дом 13, строение 3
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 635288 выдан 06.04.2005 года Московским государственным техническим университетом «МАМИ» по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 07.11.2017 № 000567-1
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) страхования ответственности оценщика № 433-704-002258/20 выдан СПАО «Ингосстрах» на срок с «23» января 2020 года по «22» января 2021 года, страховая ответственность застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;
Номер и дата трудового договора	Трудовой договор № 12 от 22 сентября 2009 года, заключён с ООО «ИКБ «ЭкспертЪ» Дополнительное соглашение от 30 декабря 2011 года к трудовому договору №12 от 22 сентября 2009 года
Квалификация и стаж работы Оценщика в оценочной деятельности	Оценщик I категории, стаж работы в области оценки – с 2005 года
Степень участия в оценке:	Проведение расчетов рыночной стоимости объектов оценки, составление отчета об оценке
Наименование	Реквизиты
Фамилия, имя, отчество оценщика	Коробичкая Ольга Валерьевна
Трудовой договор	Трудовой договор № 1 от 20 июля 2007 года, заключён с ООО «ИКБ «ЭкспертЪ»
Местонахождения Оценщика/ Почтовый адрес	107996, Россия, город Москва, ул. Кузнецкий мост, дом 21/5, оф. 4041-4043
Номер контактного телефона	тел/факс (495) 626-04-20
Адрес электронной почты оценщика	ikb_expertmsk@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 28 августа 2007 года за регистрационным № 000768 Адрес: город Москва, 1-ый Басманный переулок, дом 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 357608 выдан 30.07.2001 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» от 15.03.2018 № 004977-1
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценщика № 433-704-008482/20 выдан СПАО «Ингосстрах» на срок с «24» февраля 2020 года по «23» февраля 2021 года, страховая ответственность застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;
Номер и дата трудового договора	трудоустройство № 1 от 20 июля 2007 года, заключён с ООО «ИКБ «ЭкспертЪ»
Квалификация и стаж работы оценщика в оценочной деятельности	оценщик I категории, стаж работы в области оценки – с 2000 года
Степень участия в оценке:	осмотр объектов оценки и фотографирование

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Реквизиты
Организационно-правовая форма и наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Информационно-консалтинговое бюро «ЭкспертЪ»;
ОГРН и дата его присвоения:	№ 1066025021369 присвоен 29.03.2006 года;
Юридический адрес:	190031, город Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 4А, литера А, помещение 24Н, офис 525 Обособленные подразделения: - 107031, Россия, город Москва, улица Кузнецкий мост, дом 21/5, офис 5052, тел.: 8(495)626-04-20; - 182100, Россия, Псковская область, город Великие Луки, улица Некрасова, дом 10; - 180000, Россия, Псковская область, город Псков, улица Гоголя, дом 3, офис 10;
ИНН/КПП	6025026587/783801001;
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия оценщиков», включено в реестр за регистрационным № 601136;
Страхование ответственности оценщиков:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-704-070501/19, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 01 октября 2019 года по 30 сентября 2020 года.

4.4. Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах

Наименование	Показатель
ФИО	не привлекались
Наименование организации, должность	-
Квалификация привлекаемых специалистов	-
Степень участия	-
Обоснование необходимости привлечения	-

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Наличие и описание показателя
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 51/ВЛ-2020 на проведение оценки от 26 февраля 2019 года между Исполнителем – ООО «ИКБ «ЭкспертЪ» в лице генерального директора Коробицкой Ольги Валерьевны, действующего на основании Устава, и Заказчиком – ООО «НИМЕКС-Сервис», в лице конкурсного управляющего Понаморев Игоря Вячеславовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 24.06.2019 г. по делу № А41-35763/2019;
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	<p>движимое и недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В: а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461; ✓ Здание водохранилища 2 этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459; ✓ Здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370; ✓ Нежилое помещение, кадастровый номер 50:26:0100402:931 ✓ Земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419 ✓ Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421 ✓ Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421 ✓ Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422. ✓ Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц ✓ Емкости для воды в количестве 3 единиц ✓ Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки	право собственности;
Ограничения (обременения) прав на объект оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ипотека – в отношении недвижимого имущества в отношении движимого имущества обременения отсутствуют
Информация о балансовой стоимости	информация не предоставлена
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку; ✓ Отдельные части настоящего Отчёта об оценке не могут трактоваться раздельно. Отчёт об оценке достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём целей. Использование Отчёта об оценке для других целей может привести к неверным выводам; ✓ Согласно ст. 12 Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таблица 5.1. Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества

Подход	Результат, руб.	Вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (округленно)
Затратный	Не применялся	0	50 770 361	50 770 000
Сравнительный	54 129 298	0,6		
Доходный	45 731 956	0,4		

Таблица 5.2. Итоговая рыночная стоимость движимого имущества

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (20%)
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	1 073 800	не применялся	не применялся	1 073 800
Емкости для воды в количестве 3 единиц	223 900	не применялся	не применялся	223 900
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	276 800	не применялся	не применялся	276 800
Итого	1 574 500	не применялся	не применялся	1 574 500

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Заказчиком были предоставлены копии следующих документов:

- ✓ Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 50-0-346/4006/2019-7742 от 21.10.2019
- ✓ Инвентаризационная опись оборудования № 003 от 25.11.2019
- ✓ Справка № 18 от 26.03.2020.

Согласно п. 12 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», документы, представленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

6.2. Описание объекта оценки – недвижимого имущества, позволяющее осуществить его идентификацию

Таблица 6.1. Сведения об осмотре объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя
Произведён осмотр объекта оценки	да
Дата осмотра объекта оценки	26 марта 2020 года
Причины, по которым объект не был осмотрен	нет
Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра объекта оценки	не требуются

На момент осмотра объект оценки представляет собой производственную базу, состоящую из четырех смежных земельных участков, огороженных забором, и зданий (цех по производству и розливу водки, здание водохранилища, здание проходной и здание склада) общей площадью 5 638,8 кв. м.

Визуально объекты оценки представлены на рисунке ниже.

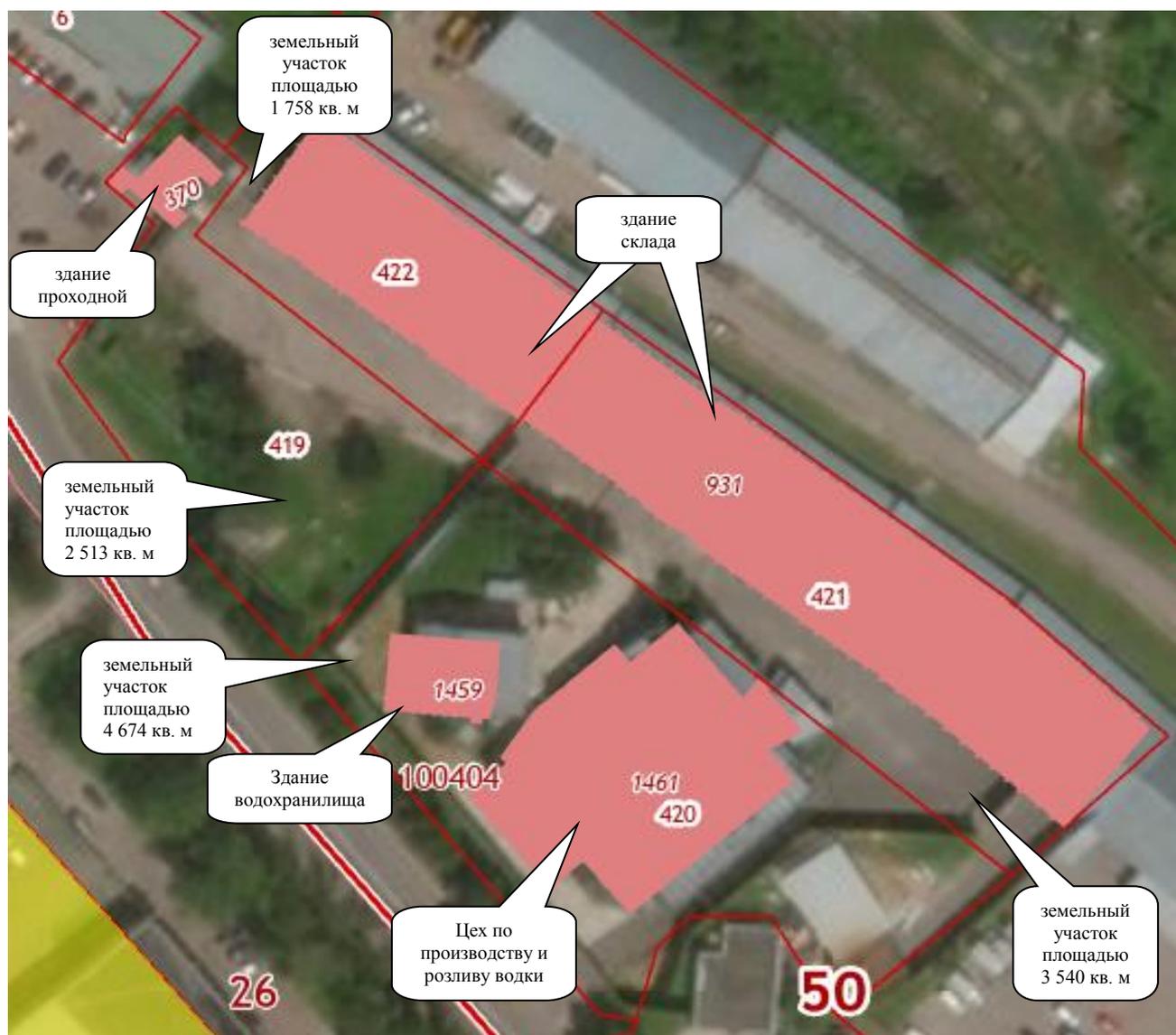


Рисунок 1. Расположение объектов оценки

Производственно-складской комплекс не функционирует, объекты капитального строительства не используются. На территорию подведены коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, система пожаротушения и пожарно-охранная сигнализация. На момент осмотра все коммуникации отключены.

Территория представляет собой четыре смежных земельных участка, огорожена бетонным и жестяным забором. Основная часть территории заасфальтирована, качество покрытия удовлетворительное, частично покрыта деревьями и кустарниками.

Объекты капитального строительства: цех по производству и розливу водки, здание водохранилища и здание проходной находятся в удовлетворительном состоянии. К данным объектам подведены все коммуникации, отапливаются от собственной котельной на газу.

В зданиях цеха по производству и розливу водки и в здании водохранилища установлены емкости для хранения воды и других пищевых продуктов (подробнее см. п. 6.1). Данные емкости фактически представляют собой неделимые улучшения объектов недвижимости и делают здания специфичными (т.к. производство алкогольной продукции несет в себе дополнительные сертификации, акцизы и прочее). Демонтаж емкостей возможен, но представляет собой трудозатратный и нецелесообразный процесс.

Здание склада расположено на двух смежных земельных участках (см. Рисунок 1) и состоит из нескольких помещений с отдельными входами. Здание неотапливаемое. Из коммуникаций имеется электроснабжение и система пожаротушения (на момент осмотра отключены). Склад построен в 1945 году, перекрытия деревянные (см.п. 14.1), техническое состояние определено как неудовлетворительное. Здание морально устарело.

Более подробное и детальное описание объектов недвижимости представлено в таблицах и рисунках ниже.

Таблица 6.2. Описание имущественных прав на объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	право собственности
Правообладатель (-ли)	Общество с ограниченной ответственностью «НИМЕКС-Сервис» (сокращенное наименование: ООО «НИМЕКС-Сервис»)
Документы, удостоверяющие право	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества № 50-0-346/4006/2019-7742 от 21.10.2019
Обременения (ограничения) права	ипотека – в отношении недвижимого имущества в отношении движимого имущества обременения отсутствуют

Описание оцениваемых земельных участков, выполнено на основании данных, предоставленных Заказчиком, Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>), а также получены в ходе визуального осмотра, и приняты со слов Заказчика/Собственника объекта оценки как достоверные.

Таблица 6.3. Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:26:0100404:419

Характеристика	Описание
Местонахождение (адрес):	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В
Кадастровый номер:	50:26:0100404:419
Кадастровая стоимость, руб.:	3 136 148,61 руб. (Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru/);
Площадь, кв. м:	2 513 кв. м
Категория земель:	земли населенных пунктов;
Разрешенное использование (назначение):	под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки) (см. Рисунок 2 – особые отметки)
Рельеф и форма:	рельеф - ровный, форма – многоугольная;
Инженерные сети:	согласно результатам визуального осмотра, объект обеспечен инженерными сетями: электроосвещение, водоснабжение, газоснабжение;
Информация об износе:	объекту оценки не свойственно;
Информация об устареваниях:	объекту оценки не свойственно;
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:	не выявлены;
Вид права	№ 50-50/026-50/026/005/2016-495/1 от 18.02.2016 (собственность)
Ограничения/обременения права	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)

Характеристика	Описание
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека) № 50:26:0100404:419-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)
Сведения о наличии объектов капитального строительства:	на рассматриваемом земельном участке на дату оценки расположено: - Здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:26:0100404:419
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	24.12.2015
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
Площадь:	2513
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3136148,61
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская
Дата обновления информации:	16.01.2019

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50/026-50/026/005/2016-495/1 от 18.02.2016 (Собственность)	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:419-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)

▼ Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки)].

Рисунок 2. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online



Рисунок 3. План земельного участка

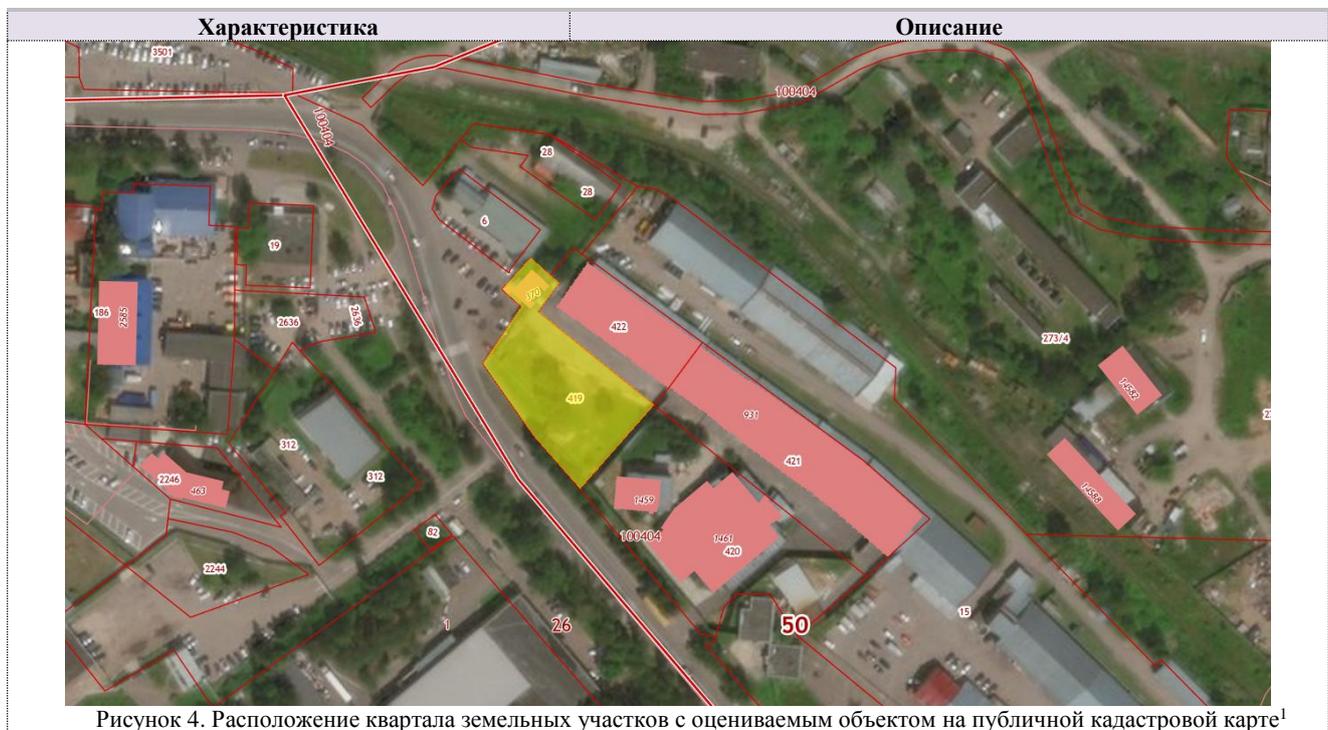


Рисунок 4. Расположение квартала земельных участков с оцениваемым объектом на публичной кадастровой карте¹

Таблица 6.4. Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:26:0100404:420

Характеристика	Описание
Местонахождение (адрес):	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В
Кадастровый номер:	50:26:0100404:420
Кадастровая стоимость, руб.:	5 806 183,02 руб. (Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru);
Площадь, кв. м:	4 674 кв. м
Категория земель:	земли населенных пунктов;
Разрешенное использование (назначение):	под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки) (см. Рисунок 5 – особые отметки)
Рельеф и форма:	рельеф - ровный, форма – многоугольная;
Инженерные сети:	согласно результатам визуального осмотра объект обеспечен инженерными сетями: электроосвещение, водоснабжение, отопление;
Информация об износе:	объекту оценки не свойственно;
Информация об устареваниях:	объекту оценки не свойственно;
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:	не выявлены;
Вид права	№ 50-50/026-50/026/005/2016-496/1 от 18.02.2016 (собственность)
Ограничения/обременения права	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека) № 50:26:0100404:420-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)
Сведения о наличии объектов капитального строительства:	на рассматриваемом земельном участке на дату оценки расположены: ✓ Цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461 ✓ Здание винохранилища 2 этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459

¹Источник: Публичная кадастровая карта, сайт доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3431044.374594435&y=8331448.408747936&z=19&text=47%3A26%3A401012%3A21&type=1&app=search&opened=1/>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 50:26:0100404:420
 Статус объекта: Учетный
 Дата постановки на кадастровый учет: 24.12.2015

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов
 Площадь: 4674
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 5806183,02
 Дата определения стоимости: 01.01.2018
 Дата внесения стоимости: 16.01.2019

Адрес (местоположение): Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская
 Дата обновления информации: 16.01.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50/026-50/026/005/2016-496/1 от 18.02.2016 (Собственность)	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:420-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Под объекты недвижимого имущества (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки)].

Рисунок 5. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

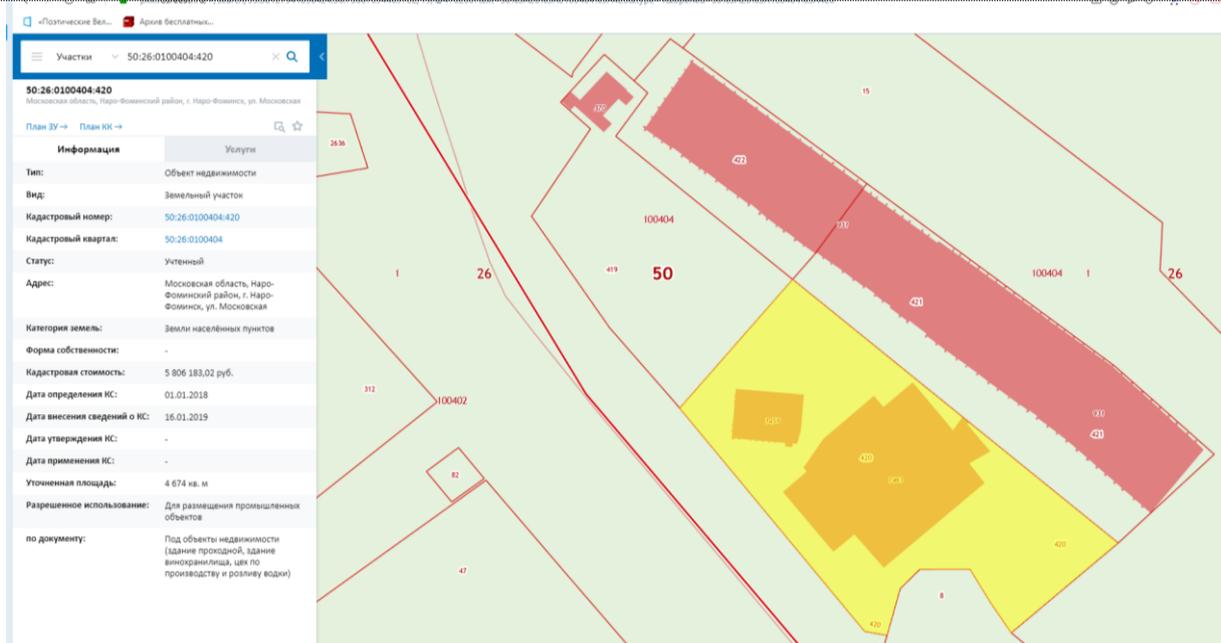


Рисунок 6. План земельного участка

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **50:26:0100404:421**
 Статус объекта: **Учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **18.01.2016**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**
 Разрешенное использование: **Для размещения объектов предпринимательской деятельности**
 Площадь: **3540**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **4402945,8**
 Дата определения стоимости: **01.01.2018**
 Дата внесения стоимости: **16.01.2019**

Адрес (местоположение): **Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская**
 Дата обновления информации: **16.01.2019**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50/026-50/026/005/2016-497/1 от 18.02.2016 (Собственность)	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:421-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Под объект недвижимости (склад)].

Рисунок 8. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

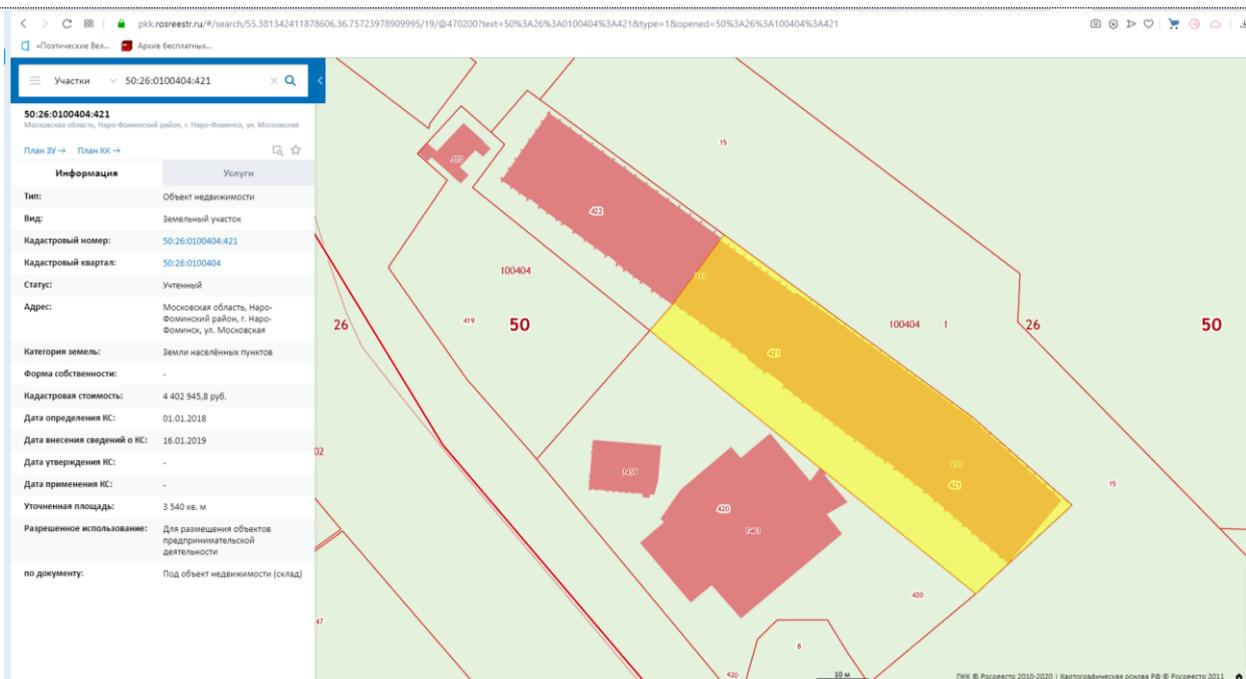


Рисунок 9. План земельного участка

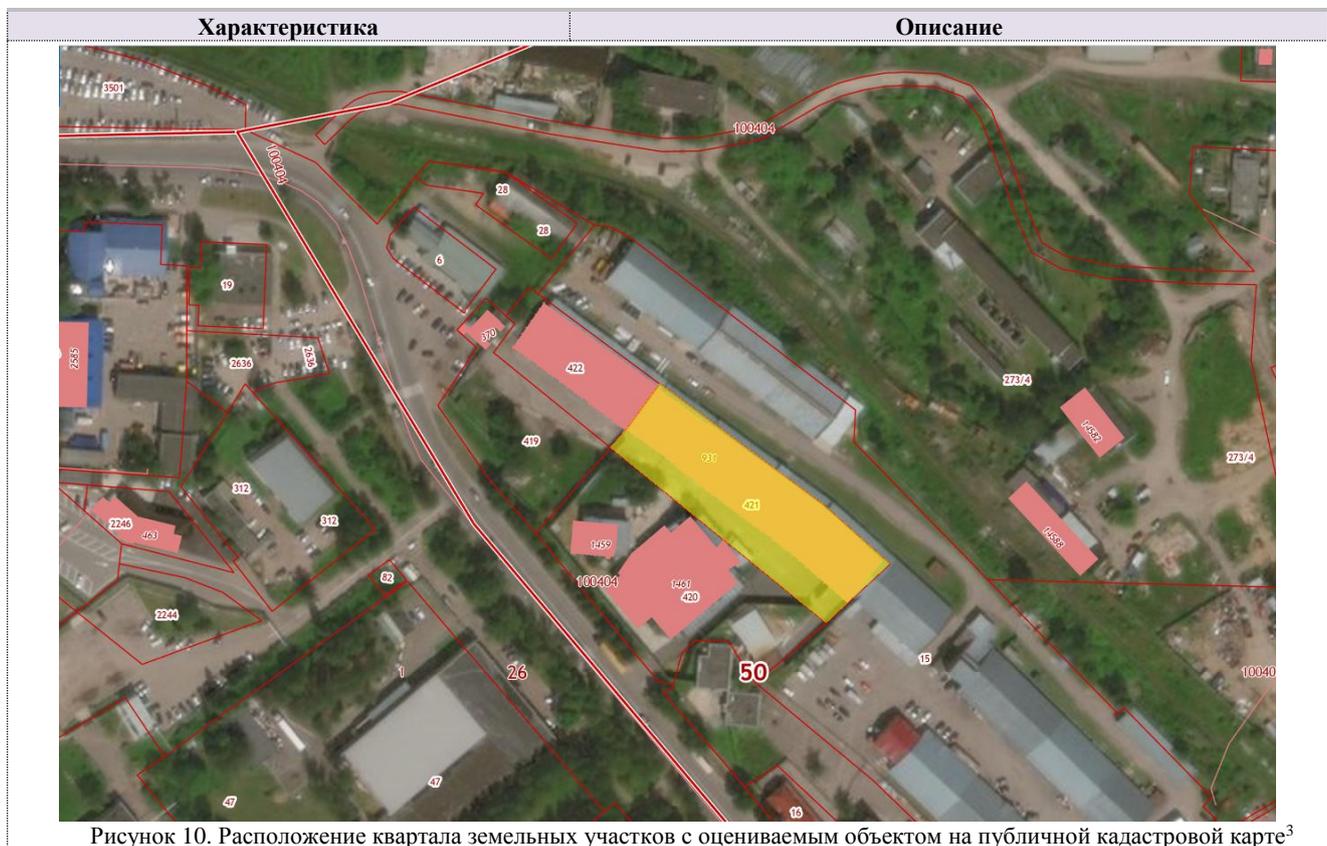


Таблица 6.6. Характеристики земельного участка с кадастровым номером 50:26:0100404:422

Характеристика	Описание
Местонахождение (адрес):	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В
Кадастровый номер:	50:26:0100404:422
Кадастровая стоимость, руб.:	2 195 531,04 руб. (Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (https://rosreestr.ru);
Площадь, кв. м:	1 758 кв. м
Категория земель:	земли населенных пунктов;
Разрешенное использование (назначение):	под объект недвижимости (склад) (см. Рисунок 11 – особые отметки)
Рельеф и форма:	рельеф - ровный, форма – многоугольная;
Инженерные сети:	согласно результатам визуального осмотра объект обеспечен инженерными сетями: электроосвещение, водоснабжение, газоснабжение;
Информация об износе:	объекту оценки не свойственно;
Информация об устареваниях:	объекту оценки не свойственно;
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:	не выявлены;
Вид права	50-50/026-50/026/005/2016-498/1 от 18.02.2016 (собственность)
Ограничения/обременения права	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека) № 50:26:0100404:422-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)
Сведения о наличии объектов капитального строительства:	на рассматриваемом земельном участке на дату оценки расположены: ✓ часть нежилого помещения, кадастровый номер 50:26:0100402:931 (здание склада).

³Источник: Публичная кадастровая карта, сайт доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3431044.374594435&y=8331448.408747936&z=19&text=47%3A26%3A401012%3A21&type=1&app=search&opened=1/>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:26:0100404:422
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	18.01.2016
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов предпринимательской деятельности
Площадь:	1758
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2195531,04
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская
Дата обновления информации:	16.01.2019

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-50/026-50/026/005/2016-498/1 от 18.02.2016 (Собственность)	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:422-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)

▼ Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Под объект недвижимости (склад)].

Рисунок 11. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

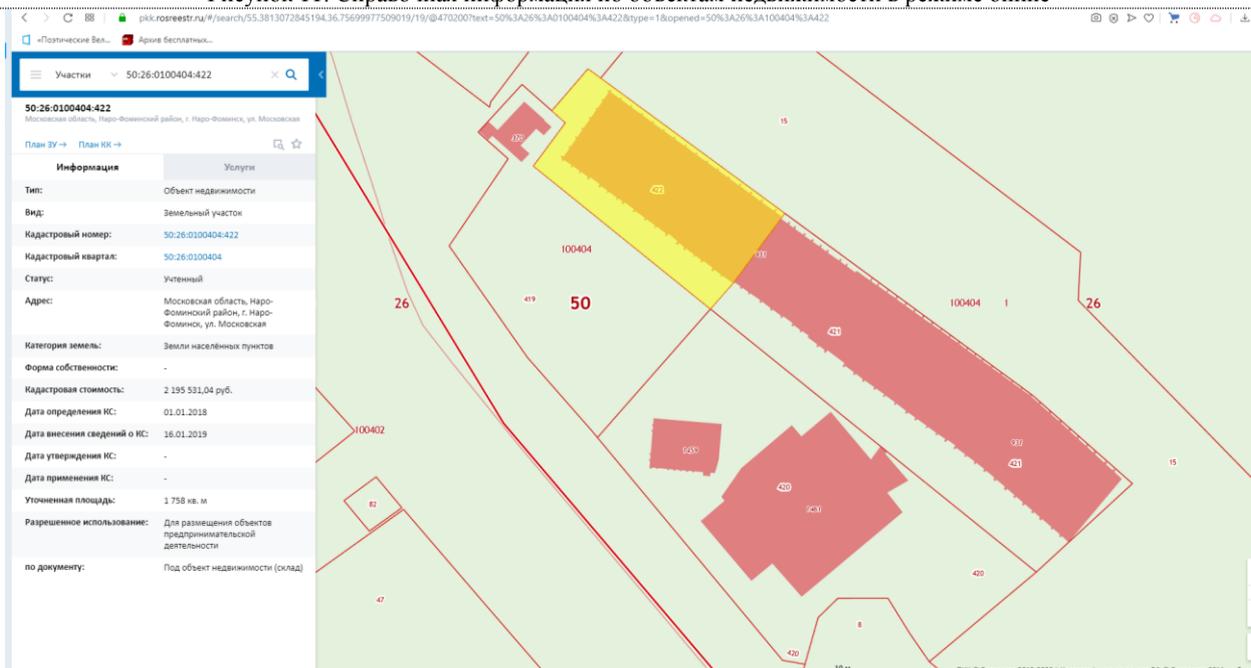
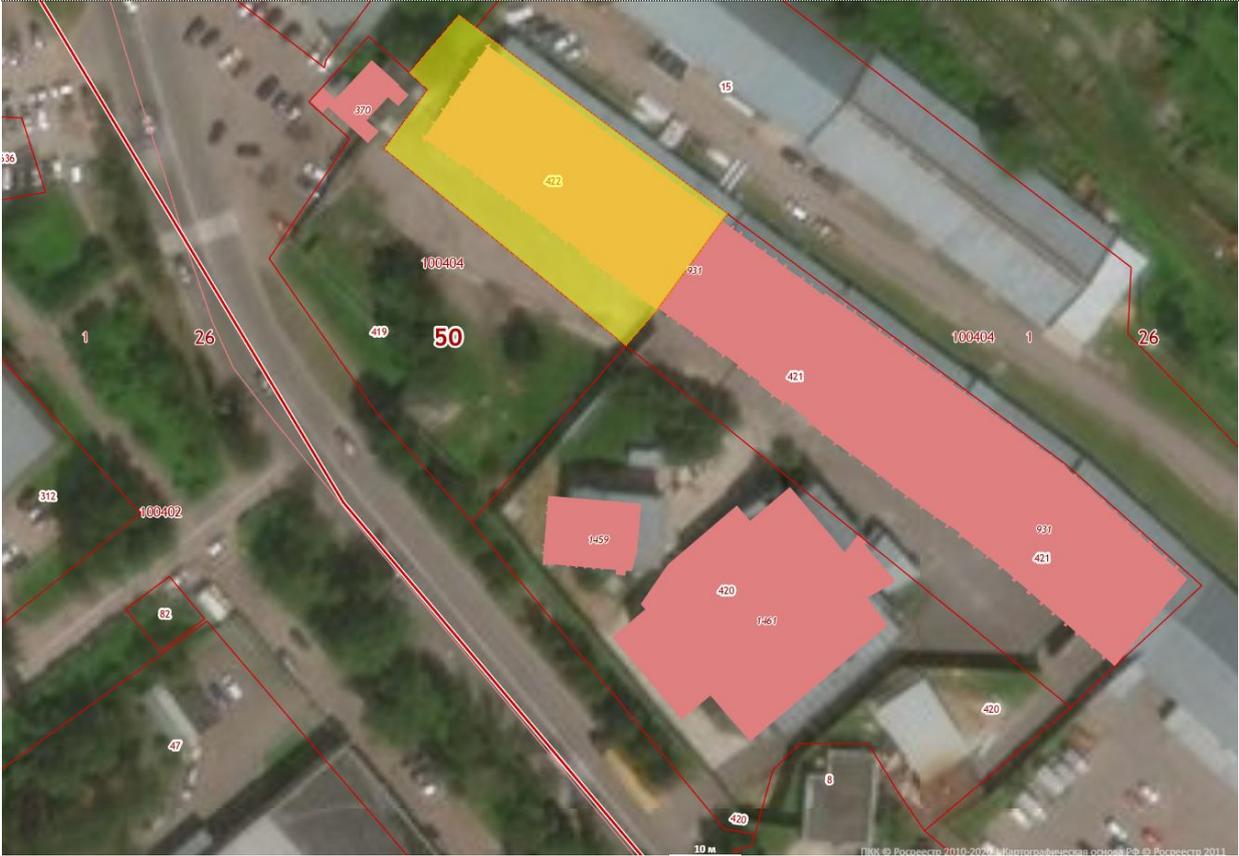


Рисунок 12. План земельного участка

Характеристика	Описание
	
<p>Рисунок 13. Расположение квартала земельных участков с оцениваемым объектом на публичной кадастровой карте⁴</p>	

Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов капитального строительства; получены со слов Заказчика, на основании данных сайта Росреестра (см. п. 14.2 Копии документов, предоставленных заказчиком), а также выявлены в ходе визуального осмотра.

Техническая документация Заказчиком не предоставлена в связи с тем, что ликвидатором ООО «НЕМЕКС-Сервис» не передавались технические паспорта (см.п. 14.2 Справка № 18 от 26.03.2020).

⁴Источник: Публичная кадастровая карта, сайт доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=3431044.374594435&y=8331448.408747936&z=19&text=47%3A26%3A401012%3A21&type=1&app=search&opened=1/>

Таблица 6.7. Описание ОКС

Показатель	Здания			
	Цех по производству и розливу водки	Здание водохранилища	Здание проходной	Нежилое помещение (здание склада)
Кадастровый номер	50:26:0100402:1461	50:26:0100402:1459	50:26:0100404:370	50:26:0100402:931
Адрес	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В			
Информация о КС, руб.	14 153 062,91	2 185 512,24	1 539 238,61	17 625 165,64
Информация о балансовой и остаточной стоимости	информация не предоставлена			
Год постройки	1996	1997	1985	1945
Количество этажей	3	2	2	1
Наличие подземных этажей	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Вид права	№ 50-01/26-14/2003-161.1 от 16.05.2003 (Собственность)	№ 50-01/26-14/2003-164.1 от 16.05.2003 (Собственность)	№ 50-01/26-14/2003-163.1 от 16.05.2003 (Собственность)	№ 50-01/26-14/2003-162.1 от 16.05.2003 (Собственность)
Ограничения права	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)
Функциональное назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Офисное, административное	Производственно-складское
Текущее использование	не используется	не используется	не используется	не используется
Площадь застройки	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Строительный объем	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Площадь здания (согласно данным Выписки из ЕГРН и данным сайта Росреестра)	2 155 кв. м	249,1 кв.м	108,4 кв. м	3 126,3
Высота потолков (согласно планов)	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Фундамент	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Стены (преобладающий материал)	из прочих материалов	из прочих материалов	кирпич	из прочих материалов
Перегородки	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Перекрытия	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

Показатель	Здания																					
	Цех по производству и розливу водки	Здание водохранилища	Здание проходной	Нежилое помещение (здание склада)																		
Крыша	шифер	шифер	шифер	шифер																		
Полы	бетонные	бетонные	линолеум, кафельная плитка	бетонные																		
Проёмы:																						
- оконные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные																		
- дверные	металлические	металлические	металлические	металлические																		
Внутренняя отделка	без отделки	обои, окраска, побелка	без отделки	без отделки																		
Санитарные и электротехнические устройства (с учетом данных визуального осмотра)	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной (на момент осмотра коммуникации отключены)	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной (на момент осмотра коммуникации отключены)	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной (на момент осмотра коммуникации отключены)	электроснабжение, система пожаротушения (на момент осмотра коммуникации отключены)																		
Информация об износе	в результате обследования объекта оценки были выявлены дефекты, свидетельствующие о физическом износе, состояние удовлетворительное (согласно Шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости, см. рис. ниже)	в результате обследования объекта оценки были выявлены дефекты, свидетельствующие о физическом износе, состояние удовлетворительное (согласно Шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости, см. рис. ниже)	в результате обследования объекта оценки были выявлены дефекты, свидетельствующие о физическом износе, состояние удовлетворительное (согласно Шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости, см. рис. ниже)	в результате обследования объекта оценки были выявлены дефекты, свидетельствующие о физическом износе, состояние неудовлетворительное (согласно Шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости, см. рис. ниже)																		
Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости (http://www.valnet.ru/m7-136.phtml)	ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th>Состояние объекта</th> <th>Характеристика физического состояния</th> <th>Физический износ, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отличное</td> <td>Практически новый объект</td> <td>0 - 15</td> </tr> <tr> <td>Хорошее</td> <td>Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации</td> <td>15 - 35</td> </tr> <tr> <td>Удовлетворительное</td> <td>Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации</td> <td>35 - 60</td> </tr> <tr> <td>Неудовлетворительное</td> <td>Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации</td> <td>60 - 80</td> </tr> <tr> <td>Аварийное</td> <td>Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости</td> <td>80 - 1000</td> </tr> </tbody> </table>				Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %	Отличное	Практически новый объект	0 - 15	Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60	Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80	Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000
Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %																				
Отличное	Практически новый объект	0 - 15																				
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35																				
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60																				
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80																				
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000																				
Информация об устареваниях	признаки морального устаревания выявлены (устаревшая архитектура, отсутствие центральных коммуникаций, вид отделки), а также выявлены устаревания, являющиеся следствием негативного влияния внешней среды. Данное устаревание вызвано появлением коронавируса Covid-19 в России. 2 марта был выявлен первый случай заболевания COVID-19 в Москве. 25 марта 2020 года вышел Указ Президента Российской Федерации № 206 Об объявлении в РФ нерабочих дней с 30 марта по 3 апреля 2020 года в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории РФ. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости, сложившаяся в связи коронавирусом, непростая, и ее дальнейшее развитие предсказать сложно.																					

Показатель	Здания			
	Цех по производству и розливу водки	Здание водохранилища	Здание проходной	Нежилое помещение (здание склада)
Информация об элементах объекта оценки, имеющих специфику и влияющих на результаты оценки:	не выявлена			
Информация о капитальных ремонтах (реконструкциях, перепланировках):	не предоставлена Заказчиком, Оценщиком не выявлена			
Внешнее благоустройство:	подъездные пути, тротуары (качество дорог и тротуаров) – с твёрдым покрытием. Состояние покрытия хорошее. Озеленение достаточное.			
Другие факторы и характеристики	объекты оценки расположены в промзоне города Наро-Фоминска			

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[← Вернуться к результатам поиска](#) | [🔍 Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:26:0100402:1461
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	2155
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14153062,91
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д. 3в
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Основное строение (1, 2 этажи))
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1996
Дата обновления информации:	08.02.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	148:046-4893
Условный номер:	50:26:19:00196:001
Форма собственности:	

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-01/26-14/2003-161.1 от 16.05.2003 (Собственность)	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1461-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)

► [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

► [Сформировать запрос](#)

Рисунок 14. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
(Цех по производству и розливу водки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:26:0100402:1459
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	28.06.2012
Площадь ОКС'а:	249,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2185512,24
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д. 3в
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Основное строение (1, 2 этажи))
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	1997
Дата обновления информации:	08.02.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	148:046-4893
Условный номер:	50:26:19:00196:003
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-01/26-14/2003-164.1 от 16.05.2003 (Собственность)	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:1459-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)

Рисунок 15. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
(Здание водохранилища с кадастровым номером 50:26:0100402:1459)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 50:26:0100404:370
 Статус объекта: Ученный
 Дата постановки на кадастровый учет: 26.12.2013

Площадь ОКС'а: 108,4
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 1539238,61
 Дата внесения стоимости: 15.01.2019
 Дата определения стоимости: 01.01.2018

Адрес (местоположение): Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д.3в

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Проходная)
 (ОКС) Этажность: 2
 (ОКС) Материал стен: Кирпичные
 (ОКС) Завершение строительства: 1985
 Дата обновления информации: 08.02.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: №46-4893
 Инвентарный номер: 148:046-4893
 Условный номер: 50:26:19:00196:002

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50-01/26-14/2003-163.1 от 16.05.2003 (Собственность)	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100404:370-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Рисунок 16. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
 (Здание проходной с кадастровым номером 50:26:0100404:370)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 50:26:0100402:931
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 28.06.2012
 Площадь ОКС'а: 3126,3
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 17625165,64
 Дата внесения стоимости: 15.01.2019
 Дата определения стоимости: 01.01.2018
 Адрес (местоположение): Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д. 3г
 (ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Склад)
 (ОКС) Этажность: 1
 (ОКС) Материал стен: Из прочих материалов
 (ОКС) Ввод в эксплуатацию: 1945
 (ОКС) Завершение строительства: 1945
 Дата обновления информации: 08.02.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 148-046-6010
 Условный номер: 50:26:19:06646:001:0001
 Форма собственности:

▼ **Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 50-01/26-14/2003-162.1 от 16.05.2003 (Собственность)	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-4 от 07.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-1 от 19.09.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-2 от 13.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-3 от 19.10.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-5 от 27.11.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-6 от 07.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-7 от 12.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2017-8 от 22.12.2017 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2018-9 от 23.04.2018 (Ипотека)
	№ 50:26:0100402:931-50/026/2018-10 от 27.07.2018 (Ипотека)

[▶ Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

Рисунок 17. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
(Нежилое помещение с кадастровым номером 50:26:0100402:931)

Вывод:

- объекты оценки представляют собой комплекс зданий производственного предприятия.
- земельные участки являются смежными, визуально представляют собой единую площадку, огороженную забором;
- объекты капитального строительства: цех по производству и розливу водки, здание водохранилища и здание проходной находятся в удовлетворительном состоянии. Здание склада расположено на двух смежных земельных участках (см. Рисунок 1) и состоит из нескольких помещений с отдельными входами. Техническое состояние определено как неудовлетворительное;
- здания подключены к необходимым коммуникациям: электроснабжение, водоснабжение, канализация, вентиляция, газоснабжение. Здания: цех по производству и розливу водки, и здание водохранилища отапливаемые (от собственной котельной). Также имеется система пожаротушения и охранная сигнализация (на момент осмотра данные системы отключены, нет возможности проверить их работоспособность).
- выявлены признаки морального устаревания, которые вызваны прогрессом в науке и технике в области архитектуры и строительных технологий, а также признаки экономического устаревания, вызванного появлением коронавируса Covid-19 в России.

6.1. Описание объекта оценки – движимого имущества, позволяющее осуществить его идентификацию

Движимое имущество, представленное к оценке – емкости, которые установлены (вмонтированы), подключены к коммуникациям и подготовлены к эксплуатации в определенном месте предприятия.

Возможность демонтажа и вывоза движимого имущества за пределы предприятия имеется, но является затратным и нецелесообразным.

К оценке представлены емкости для хранения различных жидкостей:

- Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц
- Емкости для воды в количестве 3 единиц
- Емкости окрашенные в количестве 5 единиц

Правоподтверждающим документом, предоставленным Заказчиком, является Инвентаризационная опись оборудования № 003 от 25.11.2019. Первичная документация (договора поставки, товарные накладные, счета фактур) не предоставлена. Таким образом, невозможно установить, в каком состоянии было приобретено данное имущество (новое или бывшее в употреблении). Данные о балансовой (первоначальной) и остаточной стоимости Заказчиком не предоставлены.

Оцениваемое движимое имущество расположено по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В. Емкости установлены в здании цеха по производству и розливу водки и здании водохранилища. На момент осмотра и оценки имущество не используется. Работоспособность определить не удалось - в зданиях отключены все коммуникации.

В ходе визуального осмотра и интервьюирования представителя Заказчика, Оценщик выявил марки/модели части имущества, у части ёмкостей имелись заводские шильды с указанием года выпуска, заводским номером и объемом. Информация, выявленная Оценщиком, сведена в таблицу ниже.

Все оборудование смонтировано, установлено и присоединено к энерго и другим сетям.

Таблица 6.8. Описание движимого имущества

Наименование объекта оценки	Кол-во	Марка/модель	Год выпуска	Зав.№	Объем	Техническое состояние	Описание назначения и технических характеристик
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	14	Я1-ОСВ-5	1997	-	6,3 куб.м	удовлетворительное	Емкость закрытого типа, вертикальная изготовленная из пищевой нержавеющей стали с повышенной чистотой обработки швов внутренней колбы. Технические характеристики: Вместимость м3 - 6,3 Мощность двигателя, кВт - 0,75 Габаритные размеры - 2500x2135x3230. Масса, кг – 1500. Производитель: Опытный завод #2, Россия
Емкости для воды в количестве 3 единиц	1	н/д	1993	52	50 куб.м	удовлетворительное	Емкость закрытого типа. горизонтальная, из нержавеющей стали. предназначена для хранения воды. Производитель: Машзавод ИНВИС, Россия
	1	н/д	1993	53	50 куб.м	удовлетворительное	
	1	н/д	1993	54	25 куб.м	удовлетворительное	
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц	2	н/д	1997	н/д	0,75 куб.м	удовлетворительное	Материал резервуара Нержавеющая сталь Объем резервуара 0.75 (куб. м) Тип резервуара по способу установки Вертикальный
	3	н/д	1996	н/д	2500 л	удовлетворительное	Емкость для производства пива и кваса. Материал резервуара Нержавеющая сталь Объем резервуара 2.5 (куб. м)

6.2. Местоположение объекта оценки

6.2.1. Краткая характеристика Московской области

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на:

- ✓ районы (14)
- ✓ города областного подчинения (46)
- ✓ посёлки городского типа областного подчинения (2)
- ✓ закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- ✓ муниципальные районы (14)
- ✓ сельские поселения (78)
- ✓ городские поселения (61)
- ✓ городские округа (53)



Рисунок 18. Города областного подчинения⁵

6.2.2. Характеристика города Наро-Фоминска Московской области

Наро-Фоминск — город (с 1926 года) на юго-западе Московской области России, город воинской славы (с 2009 года), административный центр Наро-Фоминского городского округа (с 2017 года).

Население города — 62 970 чел. (2019).

Город находится на берегу реки Нары, в 7 километрах к юго-западу от Троицкого административного округа Москвы. Железнодорожная станция Нара на линии Москва — Киев.

⁵ Источник: Википедия, сайт: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Город расположен на южном макросклоне Смоленско-Московской возвышенности к юго-западу от Москвы, на 70-м километре Киевского шоссе, в 56 километрах от МКАД, на реке Нара и её притоках Гвоздня и Берёзовка.

Микрорайоны города Наро-Фоминска: Красная Пресня, Мальково, Центральный, Привокзальный, Южный, Берёзовка, Московский, Парковый, Кантемировский, Восточный, Шибанкова.

Промышленность

ДСК (ЗАО «Нарострой») — Наро-Фоминский домостроительный комбинат.

Шёлковый комбинат — закрыт.

ЗАО «Таон» — трикотажная фабрика.

ООО «Кералит» — производство огнеупорных материалов и изделий на их основе.

ООО «Болл Беверидж Пэкеджиинг Наро-Фоминск» — предприятие по производству алюминиевых банок, дочернее предприятие компании Ball.

Перфюмерно-косметическая фабрика компании Avon.

ОАО «НФМЗ» (Наро-Фоминский машиностроительный завод) — Филиал ФГУП «ММП „Салют“». Производитель деталей реактивных двигателей для самолётов марки Су, энергетических установок, ТНП.

ОАО «НФЗПМ» (Наро-Фоминский завод пластических масс). Производство новогодней упаковки, изделий из пластических масс и изделий культурно-бытового назначения.

«Наро-Фоминский мясокомбинат» ЗАО. Комбинат работает с 1972 г. Расположен в г. Наро-Фоминске Московской области на Федеральной трассе «Украина» (Киевское шоссе) в 50 км от (МКАД) г. Москвы. Занимает территорию в 3,5 га в черте города. Основные производственные площади — более 7 000 м². В состав производства входят: убойный цех; консервный цех, для производства мясных консервов; колбасное производство (выпускается более 100 наименований); цех мясных полуфабрикатов, охлаждённых и замороженных, около 30 наименований; холодильные ёмкости для единовременного хранения мяса;

ООО Молочный завод «Наро-Фоминский» — производитель молочной продукции, а также организатор рационального питания в муниципальных садах и школах.

В городе работают магазины розничной торговли сетей: «Пятёрочка», «Дикси», «Квартал», «Атак», «Перекрёсток» и гипермаркет "Лента". В декабре 2010 года на ул. Ленина был открыт торгово-развлекательный центр «Сerpантин» с торговой площадью 8500 м².

Работает городской рынок.

Вблизи города проходит федеральная автомобильная дорога М3 «Украина» (Киевское шоссе), которая связывает Наро-Фоминск с городом Апрелевка, с аэропортом Внуково и Москвой на северо-востоке, и с городами Обнинск, Малоярославец, Калуга, Брянск на юго-западе.

Наро-Фоминск является важным транзитным узлом, соединяющим Киевское и Минское шоссе. В целях разгрузки центра Наро-Фоминска от транзитных транспортных потоков и оптимизации улично-дорожной сети к 2019 году в городе будет построена и введена в платную эксплуатацию новая двухполосная дорога общей протяженностью 2,6 км с мостом через р. Нару и путепроводом через ул. Калинина. Дорога соединит выходящее к трассе М1 Кубинское шоссе и выходящую на трассу М3 автодорогу «Наро-Фоминск-Васильчиново». Проектирование, строительство и эксплуатация автодороги будет осуществляться на основании заключенного между городским поселением Наро-Фоминск Нарофоминского муниципального района Московской области и ООО «Наро-Фоминская платная дорога» концессионного соглашения.

Проезд по новой дороге, минуя центр города, обеспечит автовладельцам существенную экономию времени в пути (до 25 минут) по сравнению с существующим альтернативным маршрутом, требующему около 35 минут.

Основной автовокзал ст. Нара-сев. находится к северу от ж.д. станции Нара. Но многие маршруты отправляются от ст. Нара-южн. (ул. Московская) к югу от ж.д. станции (связаны пешеходным туннелем под станцией).

Автобусные перевозки осуществляет Наро-Фоминское ПАТП (филиал ГУП Московской области «Мострансавто»). Также работают маршрутные такси по автобусным и по своим маршрутам.

Важнейшую роль играет междугородний маршрут автобуса № 309 Наро-Фоминск (ст. Нара-сев.) — Москва (метро «Саларьево») по Киевскому шоссе через Большую Москву (пос. Киевский, Рассудово) пос. Селятино, г. Апрелевка, и далее по Большой Москве. Частота хождения — каждые 25 минут в будни, 30 минут в выходные (в некоторые предыдущие годы было 15/20), дополняется частыми маршрутками (от метро работает до полуночи). Время до метро — 1 час 10 минут — 1 час 20 минут.

Через город проходит железнодорожная ветка Киевского направления — станция Нара находится на расстоянии 1 км от центра города и объединяет все городские и пригородные маршруты автобусов.

Через станцию проходят все электропоезда и экспрессы, следующие до Киевского вокзала, Малоярославца и Калуги. Также является конечной остановкой для электропоездов и экспрессов Москва — Нара.

Время движения поездов от Киевского вокзала (Москва) до станции Нара — 1 час 25 минут.⁶

Вывод:

- Объект оценки расположен в Московской области, Наро-Фоминском районе, городе Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В.

⁶ Источник: Википедия, сайт: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Наро-Фоминск>

- Наро-Фоминск — город (с 1926 года) на юго-западе Московской области России, город воинской славы (с 2009 года), административный центр Наро-Фоминского городского округа (с 2017 года).
- Город расположен на южном макросклоне Смоленско-Московской возвышенности к юго-западу от Москвы, на 70-м километре Киевского шоссе, в 56 километрах от МКАД.

Локальное местоположение объекта оценки

Основные характеристики локального местоположения объекта оценки представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 6.9. Характеристики местоположения объекта оценки

Показатель	Наличие и описание показателя	
Объект оценки / Адрес объекта оценки	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В	
Инфраструктура района и транспортная доступность	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Объект оценки расположен в промышленной зоне города; ✓ Уровень развития социальной инфраструктуры (детские сады, школы и т.д.) локального местоположения объекта оценки характеризуется как средний; ✓ Транспортное расположение для подобной недвижимости хорошее; ✓ Удаленность от города Москвы – 70 км, от МКАД – 56 км, ✓ Расстояние до Киевского шоссе – примерно 2 км, ✓ Вдоль по границе объекта оценки проходят ж/д пути ✓ До центральной части города – 3 км. 	
Характер окружающей застройки:	✓ Ближайшее окружение объекта оценки формируют объекты промышленной зоны.	
Интенсивность движения транспортных потоков по прилегающим магистралям:	средняя	
Интенсивность движения пешеходных потоков:	средняя;	
Эстетичность окружающей застройки:	удовлетворительная	
Качество обустройства двора	зелёные насаждения	да
	парковка для автомобилей	стихийная
Объекты, снижающие коммерческую привлекательность	отсутствуют;	
Объекты, повышающие коммерческую привлекательность	отсутствуют.	

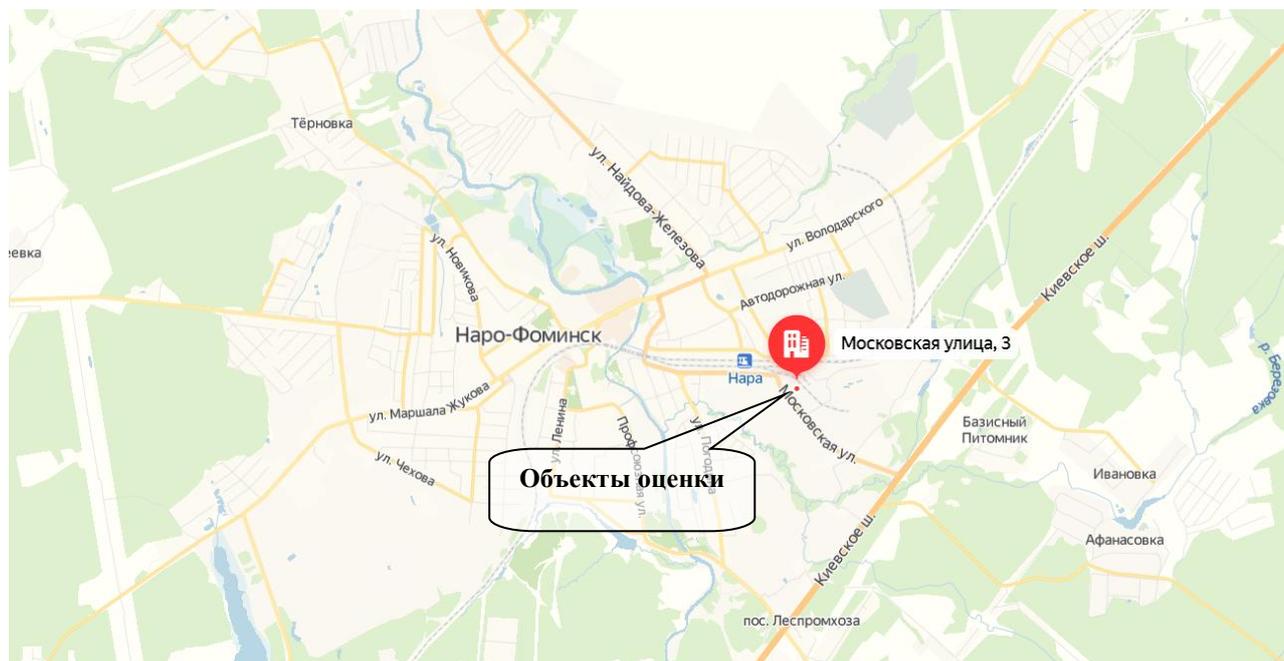


Рисунок 19. Местоположение объектов оценки на карте города Наро-Фоминска Московской области

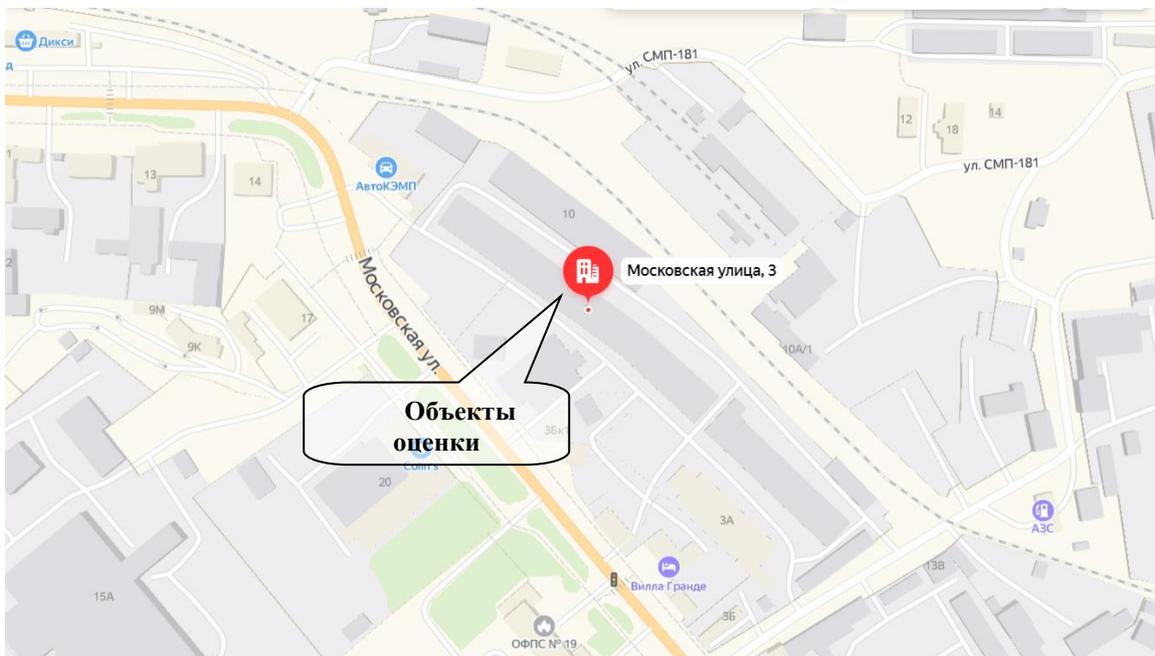


Рисунок 20. Местоположение объектов оценки на карте города Наро-Фоминска Московской области



Рисунок 21. Местоположение объектов оценки на карте города Наро-Фоминска Московской области

Вывод: Место расположения объекта оценки имеет высокую коммерческую привлекательность для покупателей и арендаторов производственной недвижимости. К объекту оценки имеется хороший подъезд с Киевского шоссе. Вдоль территории проходит железнодорожная ветка.

6.3. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно ФСО № 7, раздел VI, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся

объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости проводится с учётом фактического использования других частей этого объекта.

Все оцениваемые земельные участки являются смежными. Здания, расположенные на участках представляют собой комплекс строений, используемый производственным предприятием по производству и розливу водки, и состоящее, в основном из объектов производственного и складского назначения и имеющее необходимое инженерное обеспечение: электроснабжение, водопровод, канализацию и отопление.

Земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, имеют категорию «земли населенных пунктов» и разрешенное использование «для размещения объектов производственного назначения». Объекты расположены в городе Наро-Фоминске Московской области со всей необходимой для данной функции инфраструктурой.

Объёмно-планировочное и конструктивное решение объектов капитального строительства, инженерное обеспечение - все характерно для объектов производственной деятельности.

На дату оценки объекты оценки не используются по назначению, объекты капитального строительства находятся в удовлетворительном состоянии.

Месторасположение и ближайшее окружение объекта оценки, конструктивные характеристики и особенности планировки – все это в совокупности позволяет использовать объект оценки в соответствии с функциональным назначением.

Вывод: Таким образом, в дальнейших расчётах при определении стоимости объекта недвижимости, согласно анализу наиболее эффективного использования, Оценщиком был выбран вариант использования объекта оценки в качестве совокупности зданий производственно-складского назначения.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Для составления оптимального плана необходимо проведение дополнительных, фундаментальных исследований в этом направлении, что в задачи оценки не входило.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Исходя из требований ФСО № 7 п. 11 (д), часть 2, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные экономические показатели Российской Федерации

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5 ¹⁾	101,3	102,5
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ²⁾	100,1
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2019 г.	В % к январю-сентябрю 2018 г.	Справочно январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7	100,7	105,1

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно январь 2019 г. в % к	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		101,1	82,7	102,0	83,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	165,1	102,9	54,3	100,6	55,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	460,4	95,6	94,8	102,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	209,3	94,9	95,5	102,3	98,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2632,7	102,7	75,5	102,0	74,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	838,8	101,9	92,5	98,7	89,8
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	105,0	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,3	100,9	110,1	98,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ³⁾	95,0	100,3	93,6	99,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	95,4	101,2	94,2	105,8
3) Предварительные данные.					

ВВП за 2019г. составил 109 361,5 млрд. рублей (рост +1,3%, за 2018г. - +2,1%). Рост незначительный, учитывая ресурсные возможности страны.

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам января 2019/2018г. составила +2,4%. Уровень инфляции вполне умеренный для стабильного развития экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год составил +15414,2 млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная задолженность организаций на конец 2019 года составила 117 297,4 млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4633,6 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +0,4% 2019/2018). Рост просроченной задолженности

показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закрепитиванности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

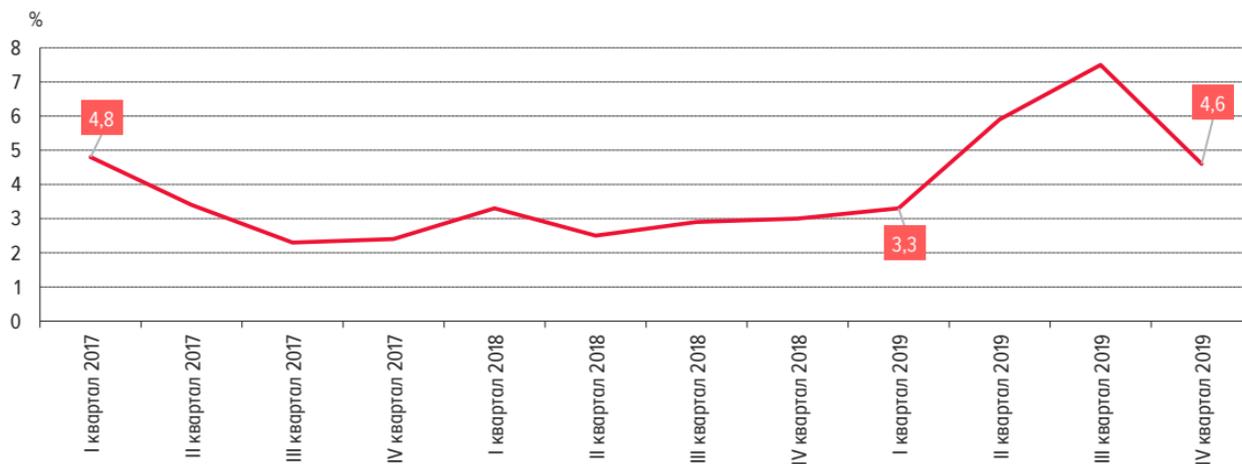
На 01.02.2020г. депозиты и средства организаций на счетах (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах составили 28,281 трлн. руб. (+2,3% г/г), вклады физических лиц – 30,174 трлн. руб. (+8,8% г/г). Кредиты нефинансовым организациям – 33,84 трлн. руб. (+2,0% г/г.), Кредиты физическим лицам - 17,787 трлн. руб. (+17,9% г/г.).

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2% к уровню на 01.01.2019г.), но в текущем 2020 году прирост 223 млрд руб. сократился (-15,5%).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в 2019 году составил всего 1,7% (+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост реальной среднемесячной заработной платы снизился с +8,5% 2018/2017 до +2,9% 2019/2018,

По оценке Банка России, прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения (квартал к кварталу в годовом выражении):



Источник: оценка Банка России.

Рисунок 22. Доходы населения

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв.м.. В январе 2020 года объём СМР составил 476,7 млрд. руб. (+1,0% г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв.м. общей площади жилых помещений.

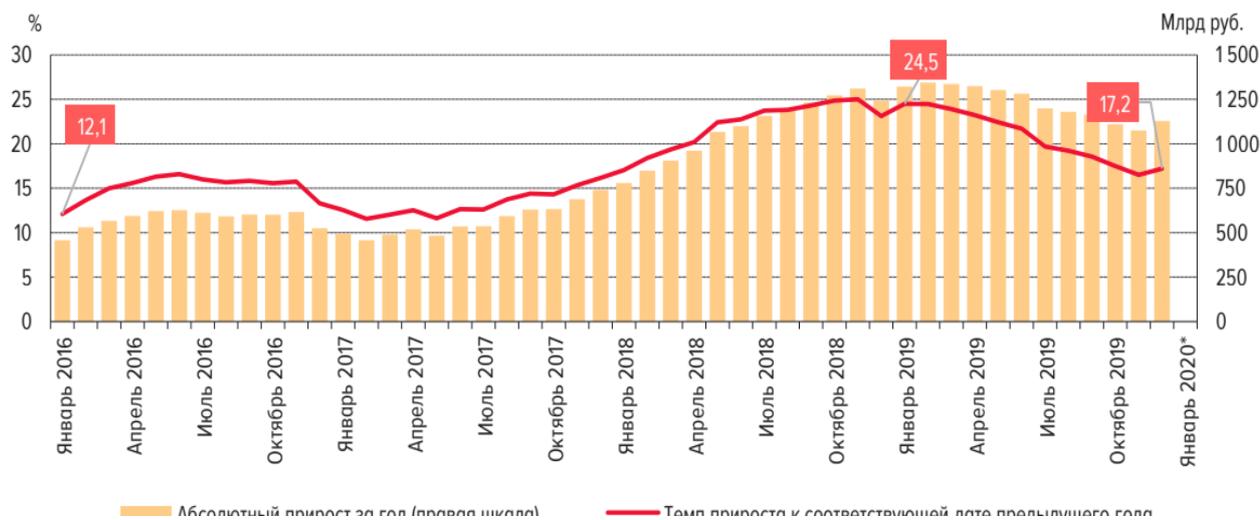


Рисунок 23. Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК (по данным Банка России)

Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018– начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году. Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография» (в частности,

расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила менее 1,4% на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42132 рубля (в 2018 г. - 41358 рублей).

Для улучшения жилищных условий и поддержки строительной отрасли реализуется госпрограмма «Жилье и городская среда» (бюджет до 2024 года 1066,2 млрд руб.).

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента и Латинской Америки.

Наиболее значимые проекты Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введен в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введен 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введен в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),
- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжелые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок **ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.** Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные 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. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолировать от мировых достижений и враждовать.⁷

⁷ Источник: сайт Ассоциация Банков Северо-Запада, сайт: <https://statietl.ru/index.php/arkhiv-analizov>

7.2. Влияние коронавируса на экономику России

Президент Владимир Путин поручил проработать дополнительные меры по снижению влияния коронавируса на российскую экономику. Оно может оказаться существенным – эпидемия уже стала серьезным риском для роста ВВП, указал Центробанк в комментарии о ситуации в экономике: распространение вируса может усилить начавшееся в 2020 г. замедление роста производственной активности.

Коронавирус превратился в одну из главных проблем глобальной экономики, заставил инвесторов серьезно нервничать и привел к обвалу биржевых индексов. Дешевеет нефть, падает курс рубля.

Главная угроза для российской экономики – сокращение экспорта нефти в Китай и снижение цен на нее, единодушны эксперты. Стоимость барреля нефти Brent впервые за 2,5 года опускалась ниже отметки в \$49. По оценкам аналитиков ЦМАКПа, в I квартале средняя цена нефти может составить около \$58 за баррель, а ко второму полугодю сырьевые котировки вернуться к базовому уровню в \$60. По прогнозу «Ренессанс капитала», цена нефти сохранится в среднем на уровне \$60 (см. статью на стр. 10). Нефтяной сектор может потерять \$15–18 млрд – в основном в первом полугодии, предупреждают аналитики ЦМАКПа.

Основные риски – для промышленности, указывает замдиректора Центра развития Высшей школы экономики Валерий Миронов. Оценить влияние вируса на промышленное производство пока сложно, говорит директор финансового центра «Сколково-РЭШ» Олег Шибанов, по первым оценкам, его рост может замедлиться на 1 процентный пункт (п. п.)

Сократится экспорт транспортных услуг – сектор железнодорожных и авиаперевозок потеряет от \$10 млн до \$25–30 млн и \$200–550 млн соответственно в зависимости от масштаба и срока сокращения поездок. Экспорт и импорт туристических услуг сократятся почти одинаково, считают аналитики ЦМАКПа. По данным Ассоциации туристических операторов России, в прошлом году страну посетило 1,5 млн китайских туристов. Но около 75% китайского турпотока приходится на май – сентябрь, а с января по май в Россию с помощью туроператоров приезжало около 40 000 китайских туристов в месяц, указывают аналитики ЦМАКПа. Китайские туристы в среднем тратят \$5000–7000 на поездку, говорит главный экономист ING по России и СНГ Дмитрий Долгин. Туристический бизнес, по подсчетам Ассоциации туроператоров России, потеряет на выездном туризме около 27 млрд руб. Поддержку может оказать рост внутреннего туризма, говорит главный аналитик «Нордеа банка» Татьяна Евдокимова.

Также увеличится отток капитала – по прогнозу ЦМАКПа, на \$5–10 млрд из-за роста выплат по внешнему корпоративному долгу и осложнению его рефинансирования. При негативном развитии сценария – еще большем падении глобальных рынков и рубля – пострадать может более широкий круг отраслей: в ситуации неопределенности и резких изменений курса валюты снижается спрос на инвестиционные товары, а также рентабельность бизнесов, зависящих от импорта, перечисляет Евдокимова. Компании, вероятнее всего, начнут сокращать инвестиции в условиях более медленного, чем ожидалось, снижения ключевой ставки Центробанком, прогнозируют эксперты ЦМАКПа, в случае негативного сценария они могут сильно упасть – на 6–6,4% в 2020 г.

Всего в 2020 г. рост экономики потеряет 0,1–0,3 п. п., если вспышка вируса прекратится ко II кварталу, подсчитали аналитики ЦМАКПа, а более активное распространение вируса может вычесть из роста ВВП уже 0,4–0,7 п. п. – при таком сценарии сокращение экспорта станет главным фактором, мешающим экономике восстанавливаться.

Смягчить удар и поддержать экономику поможет увеличение внутреннего спроса благодаря ускорению роста зарплат и бюджетных расходов, пишут аналитики Центробанка. Окажет поддержку и замедление роста импорта из-за ослабления рубля и сокращения ввоза товаров из Китая (импорт снижает чистый экспорт, что негативно влияет на рост ВВП), указывает замдиректора ЦМАКПа Владимир Сальников.

Вирус может обнулить эффект от обещанных Путиным мер социальной поддержки, предупреждали аналитики Citi. Падение цен на нефть может замедлить рост российского ВВП на 0,28 п. п. (до 1,72%), предложение Путина увеличить социальную поддержку населения ускорило бы его на 0,24 п. п. при условии, что все полученные деньги семьи потратят.



Рисунок 24. Как повлияет вирус на российскую экономику.⁸

Прогноз.

Экономика России в апреле—июне 2020 года может упасть на 18%, а реальные доходы россиян — на 17,5%, прогнозирует Институт исследований ВЭБ.РФ.

По итогам 2020 года сокращение ВВП составит 3,8%, однако в 2021 году экономику ждет быстрое V-образное восстановление: российский ВВП в следующем году вырастет на 4–4,8%, следует из прогноза. Это оптимистичный сценарий, который предполагает, что в 2020 году будет реализован весь пакет антикризисных мер, который позволит малому бизнесу начать восстанавливать свою деятельность уже с середины года, а также сработают другие меры поддержки, пояснил РБК главный экономист ВЭБ.РФ Андрей Клепач.

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- ✓ по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (–22,2%), культура и спорт (–21,2%), транспорт (–10,6%), оптовая и розничная торговля (–4,3%);
- ✓ из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (–2,3%), химические продукты (–3,6%), древесина (–9%), машины, оборудование и транспортные средства (–10%), драгоценные металлы (–12,5%);
- ✓ реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;
- ✓ уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.⁹

Прогноз рынка недвижимости.

Из-за растущей безработицы и значительного падения доходов населения на фоне коронавируса цены на недвижимость в России упадут на 10–20%. Снижение цен может начаться уже в апреле, а к концу года, если от эпидемии удастся быстро избавиться, рынок восстановится

Сильнее всего это отразится на регионах с невысокими доходами населения и тех, где снижение цен уже началось, — это Пермский край, Волгоградская и Челябинская области. Там ожидают падения цен на 15–20%. Что касается Москвы и Санкт-Петербурга, здесь прогнозируют снижение на 10–15%.

Наиболее стабильным останется рынок жилья в отдалённых регионах с высокими доходами населения — в Магаданской и Тюменской областях, Ямало-Ненецком, Ханты-Мансийском и Ненецком автономных округах. Там жильё может подешеветь на 7–8%. В среднем же по России ожидается снижение цен на 10%.¹⁰

⁸ Источник: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2020/03/01/824158-rasprostranenie-virusa>

⁹ Источник: <https://www.rbc.ru/economics/12/04/2020/5e919e0a9a7947391241d05b>

¹⁰ Источник: <https://life.ru/p/1315815>

7.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из требований ФСО № 7 п. 11 (д), часть 2, объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Согласно требованиям ФСО № 7 «Оценка недвижимости» п. 10, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, к оценке представлены следующие земельные участки:

- земельные участки с КН 50:26:0100404:419, КН 50:26:0100404:420, категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования - под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки); и на дату оценки используются по назначению (на участках расположены объекты производственно-складского назначения).

- земельные участки с КН 50:26:0100404:421, КН 50:26:0100404:422, категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования - под объект недвижимости (склад) и на дату оценки используются по назначению (на участках расположены объекты производственно-складского назначения).

Участки являются смежными по отношению друг к другу и расположены в промышленной зоне города.

Сегментация рынка производится по виду разрешенного использования.

Объекты недвижимости представляют собой совокупность зданий, используемых для производственных нужд, расположенные на земельных участках производственного назначения.

Для того чтобы выявить сегмент рынка, к которому относятся оцениваемые объекты, Оценщиком проанализированы предложения рынка продаж и аренды коммерческой недвижимости в Московской области.

На рынке коммерческой недвижимости в Московской области на дату оценки сложилась следующая сегментация, представленная в таблице ниже.

Таблица 7.1. Сегменты рынка коммерческой недвижимости

№ п/п	Наименование	Назначение
1	Земельные участки	для производственной застройки
		для коммерческой застройки
		для строительства мало- и многоэтажных жилых домов
2	Нежилые здания	офисные
		торговые (в том числе для организации предприятия общественного питания)
		многофункциональные
		производственно-складские
		свободного назначения (торгово-офисные, универсальные, производственно-складские)
3	Нежилые помещения	офисные
		торговые (в том числе для организации предприятия общественного питания)
		многофункциональные
		производственно-складские
4	Павильоны и киоски	свободного назначения (торгово-офисные, универсальные, производственно-складские)
		расположенные на арендованных земельных участках временные сооружения
5	Торговые места	части помещений в торговых комплексах, многофункциональных зданиях и пр., как правило, сдаваемые только в аренду

Вывод: зачастую, продавцы или агенты, выставляют на продажу объекты с предполагаемым видом разрешенного использования, имея ввиду, что вид разрешенного использования можно изменить.

Учитывая местоположение участка и вид его разрешенного использования земельных участков, можно отнести к сегменту «земельные участки под производственно-складскую застройку».

Объемно-планировочное и конструктивное решение объектов капитального строительства позволяют использовать их в качестве совокупности зданий производственно-складского назначения.

7.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

7.4.1. Краткая характеристика рынка земельных участков Московской области и города Наро-Фоминска из сегмента рынка оцениваемого объекта, анализ фактических предложений¹¹

Перспективными для строительства производственных зданий, складов и логистических центров считаются земельные участки промназначения на территории Московской области в Ленинградском направлении (определяющими факторами являются близость к аэропорту Шереметьево и прямая трасса М10 на Санкт-Петербург).

¹¹ Источник: данные Группы компаний Ай-Би Групп, https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/1Q/land_1_2019.pdf

Сохраняется стабильно высокий интерес покупателей к землям промышленного назначения в Истринском и соседних с ним районах к юго-западу от Москвы (здесь проходят трассы М9 и М1, связывающие Москву с Калининградской областью, Республикой Беларусь, Прибалтикой).

Участки земли промназначения на границе Московской области с Тульской, Рязанской, Калужской областями высоко востребованы пищевой промышленностью.

Непосредственная близость к развитым аграрным территориям обеспечивает привлекательность земельных участков под застройку и размещение здесь агропромышленных парков (АПП), складов, овощехранилищ, производств по переработке сельскохозяйственного сырья и других элементов инфраструктуры агропромышленного сектора.

Некоторый прогресс виден на развивающемся Новорязанском направлении – доля рынка увеличилась на 0,3 %.

Прочие местности сохранили свое место на рынке земельных участков (занимаемая доля примерно та же, что и в 2013 г.).

В ходе изучения состояния рынка земли производственного назначения, Оценщиком исследованы предложения к продаже земельных участков в открытых и доступных источниках в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Оценщиком выявлено несколько предложений о продаже коммерческой земли в Наро-Фоминском городском округе, которые представлены на рисунке ниже.

www.cian.ru/cat.php

Яндекс AliExpress Бронирование от... Lamoda Рамблер Facebook

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК + Разместить объявление

Купить Комм. землю Цена: от до за всё Площадь: от 100 сот.

Московская область Город, адрес, метро, район или шоссе Ещё фильтры Показать объекты Сохранить

Московская область, Наро-Фоминский городской округ Площадь участка до 100 сот. Очистить

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Московской области

Купить коммерческий участок в Московской области в округе Наро-Фоминский

11 предложений отсортированы по умолчанию На карте Список



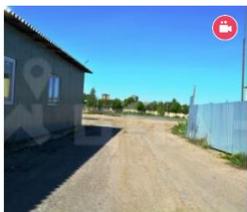
Участки в промзоне от 20 соток
Коммерческая земля 20 сот. за 3,96 млн. руб.
УСН
д. СВИТИНО
Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Свитино
В сформированной промзоне вблизи д.Свитино, расположенной вдоль ММК (Малое бетонное кольцо трасса А-107), которое на этом отрезке трансформируется в ЦКАД (бесплатный отрезок ЦКАД), предлагаются земельные участки под промышленную и складскую застройку площадью от 2...

+7 981 666-16-... В избранное Пожаловаться 3 часа назад



Коммерческая земля 63.2 сот. за 18,96 млн. руб.
УСН
Наро-Фоминск
Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 25
Продается сформированный ровный огороженный участок на окраине города с разрешенным подъездом большегрузного транспорта. Первая линия от дороги, сосед по одной стороне. Отличное месторасположение. Без ограничений по застройке. Земли населенных пунктов - низкий на...

+7 985 991-78-... В избранное Пожаловаться час назад



Коммерческая земля 42 сот. за 12,75 млн. руб.
УСН
Наро-Фоминск
Московская область, Наро-Фоминск, переулок Зеленый
Выгодное предложение в данной локации! Участок под склад, производство, офисно-складской комплекс в 1 км от Киевской трассы в черте гор. Наро-Фоминск, ул. Зеленая. Общая площадь 4210 кв.м., категория: Земли населенных пунктов, использование: под производственно с...

+7 901 129-55-... В избранное Пожаловаться 2 месяца назад



Коммерческая земля 28 сот. за 15 млн. руб.
УСН

Наро-Фоминск

Московская область, Наро-Фоминск, переулок 2-й Володарский

Продается участок 28 соток. Земли населенных пунктов. В настоящее время на участке находится автостоянка.

+7 981 666-25-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

МТИ недвижимость



вчера



Коммерческая земля 24 сот. за 35 млн. руб.
УСН

Селятино рп

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Селятино рп

Селятино Промзона 24 сотки(оф/здание,газж.пром/здание)30км от МКАД по Киевскому шоссе.Территория огорожена,площадка забетонирована,свет 50кВт,вода-2 скважины,центральная канализация,газгольдер.Здание офисное 3-х этажное,3 гаража по 60кв.м.Производственное здание...

+7 901 129-38-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Михаил Приставка



четыре дня назад



Коммерческая земля 29.4 сот. за 5 млн. руб.
УСН

д. Афинеево

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Афинеево

Продается земельный участок 31 км. От МКАД по Киевскому шоссе, деревня Афинеево, общей площадью 2940 кв. м., расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, ЗАО Наро, уч. 25/18, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использова...

+7 901 129-66-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

вчера



Коммерческая земля 40 сот. за 15 млн. руб.
УСН

Наро-Фоминск

Московская область, Наро-Фоминск, тулик Тургеневский

Земельный участок промышленного назначения, Московская обл., г. Наро-Фоминск, 50 км. от МКАД по Киевскому шоссе, площадью 40 соток. Участок правильной формы, расположен в промышленной зоне города. Все коммуникации (центральный водопровод, канализация, эл-во. Огор...

+7 903 811-11-...

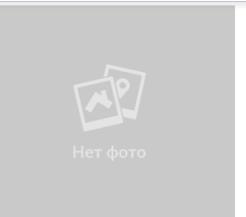
В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

вчера



Коммерческая земля 46 сот. за 20 млн. руб.
УСН

М. Саларьево · 20 минут на транспорте

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, м. Саларьево, улица Августовская, 1

Продается земельный участок и здание 450м2 в г.Апрелевка.Здание 450м2, представляет собой 2-этажное капитальное кирпичное строение, внутри все городские центральные коммуникации (отопление, водоснабжение, канализация, электроэнергия). По Мощности электроэнергии и...

+7 901 221-08-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

вчера



Коммерческая земля 69 сот. за 36 млн. руб.
УСН

д. Елагино

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Елагино, 1

Продам земельный участок, категория: Земли сельскохозяйственного назначения под строительство объектов дорожного сервиса. Участок площадью 69 соток, строение 150 кв. м. (стройматериалы) Коммуникации: электричество мощностью 160кВт., газгольдер, скважина. Соглас...

+7 901 129-30-...

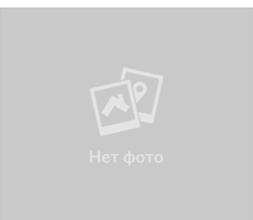
В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

вчера



Коммерческая земля 70 сот. за 38 млн. руб.
УСН

д. Нефедово

Московская область, Наро-Фоминский городской округ, д. Нефедово

Продается уникальный земельный участок находящийся в 65 км от МКАД по киевскому шоссе, направление Калуга Москва , 69 соток земли (возможно увеличение) подойдет для общепита,производственно складской комплекс, авто заправочная станция, мойка грузовых автомобилей...

+7 953 330-07-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

три дня назад

Коммерческая земля 74 сот. за 49 млн. руб.
УСН

М. Саларьево - 35 минут на транспорте
Московская область, м. Саларьево, Наро-Фоминский городской округ, Селятино рп, шоссе Киевское

Предлагается участок 74 сотки под строительство Торгово-складского комплекса или логистического центра с обслуживанием автотранспорта. Участок обнесен забором. Отличная транспортная доступность. Удобный выезд на Киевское шоссе и трассу А108. Собственник физическое...

+7 901 129-72-... В избранное Пожаловаться

четыре дня назад

Рисунок 25. Предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в Наро-Фоминском городском округе¹²

www.avito.ru/naro-fominsk/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAU5WA9oQAUCmCBTqVQ

Продажа земельных участков в Наро-Фоминске 6

Недвижимость
Еще
Земельные участки
Гаражи и машиноместа
Покупатели квартир
Арендаторы квартир

Купить Снять Покупатели Арендаторы

Категория земель
 Поселений (ИЖС)
 Сельхозназначения (СНТ, ДНП)
 Промназначения

Площадь, сот.
1 — 100

Расстояние до города, км
0 — 100

Цена
Цена от до, руб.

Показать 6 объявлений
Все Частные Агентства

Показать 6 объявлений

Участок 20 сот. (промназначения)
7 500 000 Р
ул. Льва Толстого
Киевское шоссе, 55 км
9 часов назад

Участок 18 сот. (промназначения)
3 500 000 Р
микрорайон Красная Пресня
Киевское шоссе, 56 км
4 дня назад

Участок 63.2 сот. (промназначения)
18 500 000 Р
ул. Чехова, 25
Киевское шоссе, 56 км
1 неделю назад

Участок 88 сот. (промназначения)
22 000 000 Р
Московская область, Наро-Фоминский городской округ
2 недели назад

Участок 42 сот. (промназначения)
12 600 000 Р
ул. Погодина
Киевское шоссе, 54 км
25 февраля 15:15

Участок 9 сот. (промназначения)
20 000 000 Р
пересечение улицы Погодина и автодороги М-3 "Украина"
Киевское шоссе
20 февраля 12:22

Говорят, дома вкуснее
Заказывайте из ресторанов в приложении Яндекс.Еда или Яндекс.Такси

Яндекс.Еда — информационный сервис. Доставка осуществляется партнерскими сервисами или ресторанами. Зона, время доставки и предложения ресторанов ограничены, подробнее на each упаковке.

Получившим Получившим Получившим

Рисунок 26. Предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в Наро-Фоминском городском округе¹³

Отбор аналогов производился путем сравнения имеющихся предложений по продаже земельных участков рассматриваемого сегмента рынка с объектом оценки по следующим критериям:

Назначение/позиционирование при продаже: Объекты оценки имеют разрешенное использование – для производственного назначения, и категорию – земли населенных пунктов. В качестве сопоставимых объектов рассматривались объекты, у которых непосредственно в объявлении, и при изучении картографических материалов, а также на основании проведенного исследования рынка и сформировавшегося на нем делового оборота, указан вид использования производственного назначения на землях поселений.

Местоположение: промышленная зона города Наро-Фоминска Московской области.

Наличие застройки: В качестве аналогов выбирались только свободные от строений земельные участки.

Вывод: предложений о продаже земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по местоположению ограниченное количество. В основном предлагаются к продаже земельные участки, расположенные в населенных пунктах Наро-Фоминского района. Стоимость земельных участков под

¹² Источник: Cian.ru — достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

¹³ Источник: Авито — сайт объявлений

производственную застройку находится в диапазоне 1 700 – 3 750 руб. за квадратный метр без учета скидки на торг.

7.4.2. Краткая характеристика рынка производственно-складской недвижимости Московской области и города Наро-Фоминска, анализ фактических предложений

Рынок современных складских помещений России находится на начальной стадии развития. До конца 2004г. на рынке не существовало формализованной классификации.

Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

- ✓ склады класса А – с делением на подклассы А+ и А;
- ✓ склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- ✓ класс С;
- ✓ класс D.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

По данным Справочника Оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» к объектам производственно-складского назначения применяется следующая классификация:

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (складские, производственные, смешанные). Также к подобным объектам можно отнести склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты – отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов характеризуются близостью основных транспортных артерий, возможностью адаптации под любые виды товаров, высокой скоростью оборота и гарантиями сохранности грузов. Такие объекты могут быть реконструированы с применением современных материалов и технологий. К таким объектам можно отнести склады классов А и В.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – формируют особую группу, поскольку отличаются повышенными требованиями к отделке и коммуникациям. Главная особенность – соответствие санитарным и пожарным нормам безопасности.

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – это постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – располагаются на придорожной полосе и предназначены для обслуживания транспортных средств (СТО, шиномонтаж, мойка, автосервис) и могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Общая ситуация на рынке недвижимости Московского региона

На фоне роста ставок аренды и высокого спроса на качественные складские объекты сохраняется положительная динамика нового строительства складской недвижимости. В 2019 г. в Московском регионе было введено 978 тыс. м² качественной складской недвижимости, что почти на 21% выше аналогичного показателя за 2018 г. Ввод таких объектов, как РЦ Wildberries, 2-я очередь, СК «Михайловская слобода», 4-й корпус, технопарк Pererva был перенесен на 2020 г. Самым крупным введенным объектом в 2019 г. стал РЦ «Северная звезда», Lego Merlin – 140 тыс. м². Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе по итогам 2019 г. составил 15 205 тыс. м². По итогам 2019 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, построенные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке, – 46%, или около 450 тыс. м² качественной складской недвижимости. Дефицит качественных свободных площадей стимулирует девелоперов к реализации спекулятивных проектов, в результате чего объем введенных в эксплуатацию в 2019 г. спекулятивных складов на 81% больше чем в 2018 г. Крупнейшими спекулятивными объектами стали ПСК «Атлант-Парк», корпус 32 площадью около 54 тыс. м², «Томилино» К-40 – более 47 тыс. м², логопарк «Софьино», корпус 3.1 площадью 41 тыс. м². 325,5 тыс. м² (что почти на 40 тыс. м² ниже аналогичного показателя по итогам 2018 г.), или 34 % от общего объема, составили объекты, реализуемые по схеме built-to-suit. Самые крупные введенные в 2019 г. объекты относятся к данной категории. Среди них: РЦ «Северная звезда» площадью 140 тыс. м², построенный компанией PNC Group для Lego Merlin, распределительный центр «ВкусВилл» площадью более 108 тыс. м² на территории «PNC парк Вешки», «PNC Парк Валицево», корпус 12 для продуктового ритейлера «Лента» площадью 70 тыс. м². 20%, или 198 тыс. м² от общего объема введенных в 2019 г. складов – объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. К крупнейшим объектам относятся распределительный центр ИКЕА в Есипово – 90 тыс. м², распределительный центр Wildberries, очередь 1 – около 49 тыс. м². По итогам 2019 г. наибольший объем предложения представлен в зоне 15–30 км удаления от МКАД: здесь расположено почти 5 млн м². При этом совокупное предложение здесь в 2019 г. увеличилось еще на 415 тыс. м².

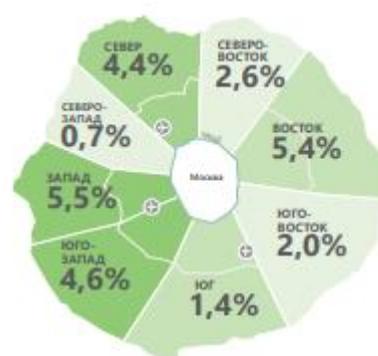
Распределение введенных в 2019 г. складских комплексов по типу строительства



Источник: Knight Frank Research, 2020

Рисунок 27. Распределение введенных в 2019 складских комплексов в 2019 г складских комплексов

Доля вакантных площадей по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2020

Рисунок 28. Доля вакантных площадей по направлениям

Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД

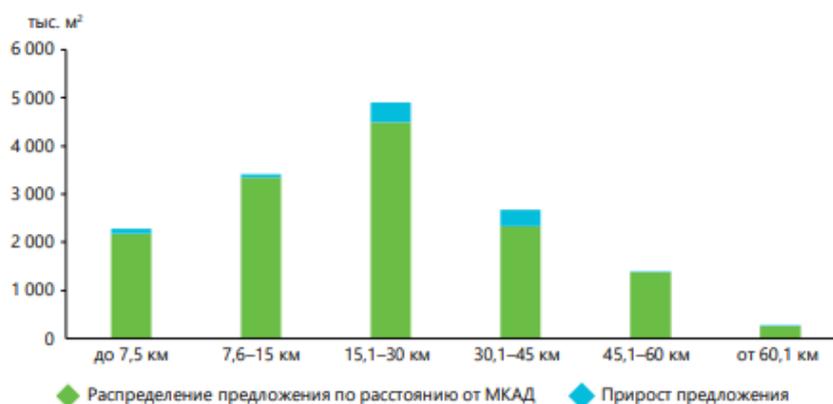


Рисунок 29. Распределение общего объема качественной складской недвижимости по расстоянию до МКАД

На протяжении 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды стабильно росла и к концу года составила 3 900 руб./м²/год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка выросла на 6,8% по сравнению с итоговым показателем 2018 г., что связано со значительным снижением доли вакантных площадей за 2019 г. Не учитывая территории внутри МКАД и зону в радиусе 5 км. от МКАД, наиболее высокая запрашиваемая ставка аренды зафиксирована на юго-западном направлении Московского региона – 4 250 руб./м²/год triple net, где основной объем предложения сформирован за счет объектов, находящихся вблизи д. Крекшино. Высокие средневзвешенные значения запрашиваемых ставок аренды – на южном и северо-западном направлениях Московского региона, через которые проходят ключевые транспортные артерии, связывающие европейские страны и регионы России. По итогам 2019 г. средневзвешенная ставка аренды на этих направлениях составила 4 200 руб./м² /год triple net. Наиболее низкие запрашиваемые ставки отмечались на юго-востоке и востоке Московского региона – 3 400 руб./м² /год triple net. Уровень операционных расходов остался неизменным с 2018 г. и находился в диапазоне 900–1 300 руб./м² /год без учета НДС к концу 2019 г.

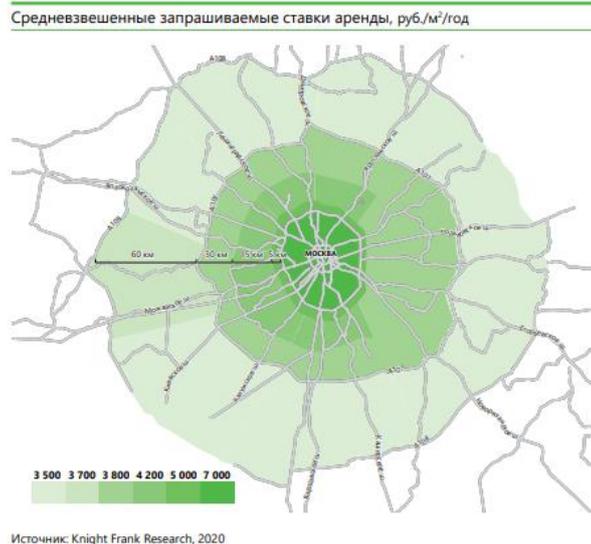


Рисунок 30. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./кв.м/год¹⁴

Объекты оценки расположены в городе Наро-Фоминске Московской области. Ниже представлены предложения о продаже производственно-складской недвижимости, расположенной в данном населенном пункте.

Купите Коммерческую. Цена: от до. Площадь: от до м². От оф. представителя.

Жилая: Квартира, Комната, Доля, Дом, Часть дома, Таунхаус, Участок.

Коммерческая: Офис, Торговая площадь, Склад, Помещение свободного назначения, Общепит, Гараж, Производство, Автосервис, Готовый бизнес, Здание, Бытовые услуги, Коммерческая земля.

Купите помещение под производство, склад в Наро-Фоминске

10 предложений отсортированы по умолчанию.

Помещение под производство 8 500 м² за 550 млн. руб.
Включая НДС 91666666 руб. - 64 706 руб. за м²
Наро-Фоминск
Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 21
Продажа от СОБСТВЕННИКА. Предлагается на продажу ДЕЙСТВУЮЩЕЕ предприятие - завод ЖБИ. Подъезд с Киевского шоссе. 50 км от МКАД. Основной профиль предприятия - товарный бетон, раствор строительный, ЖБИ. Активы предприятия: - Земельный участок - 7га с категорией з...

+7 983 666-57-... В избранное Пожаловаться

Помещение под производство 1 100 м² за 7 млн. руб.
Включая НДС 1166666 руб. - 6 364 руб. за м²
Наро-Фоминск
Московская область, Наро-Фоминск, улица Володарского, 137
Продается действующая нефтебаза, объем хранилища 1200 кубов, система струна, с ж/д путями, возможна смена вида деятельности! Свет, коммуникации.

+7 994 222-37-... В избранное Пожаловаться

¹⁴ Источник: Рынок складской недвижимости, сайт: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-2019-god-6928.pdf>



Помещение под производство 4 200 м² за 12,6 млн. руб.

Включая НДС 2100000 руб. · 3 000 руб. за м²

М Кунцевская - 45 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Кунцевская, переулок Зеленый, 7

Мария. Продается участок общей площадью - 42 сот. Прекрасная транспортная доступность на Юго-Западе Московской области, г. Наро-Фоминск, Зеленый пер. дом 7, рядом с Киевской трассой, 50 км от МКАД. Коммуникации: электроснабжение и водоснабжение, центральное отопл...

+7 981 666-89-...

В избранное

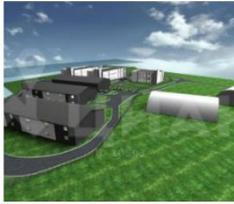
Пожаловаться

вчера

Показать телефон

Написать сообщение

Садовое Кольцо



Помещение под производство 4 200 м² за 12,6 млн. руб.

Включая НДС 2100000 руб. · 3 000 руб. за м²

М Кунцевская - 45 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Кунцевская, переулок Зеленый, 7

Мария. Продается участок общей площадью - 42 сот. Прекрасная транспортная доступность на Юго-Западе Московской области, г. Наро-Фоминск, Зеленый пер. дом 7, рядом с Киевской трассой, 50 км от МКАД. Коммуникации: электроснабжение и водоснабжение, центральное отопл...

+7 983 666-32-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

Показать телефон

Написать сообщение

МосКомНед



Помещение под производство 4 083 м² за 69 млн. руб.

Включая НДС 11500000 руб. · 16 899 руб. за м²

Наро-Фоминск

Московская область, Наро-Фоминск, улица Московская, 13

Лот 250929 Предложение от Собственника! Продается уникальный современный производственно-складской комплекс общей площадью всех строений 4083 м² (2008 год постройки) на земельном участке 1,5 га (собственность). Включает: производственно-складской 2-х этажный корп...

+7 901 129-59-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

Показать телефон

Написать сообщение

Сколково-Недвижимость



Помещение под производство 6 000 м² за 75 млн. руб.

Включая НДС 12500000 руб. · 12 500 руб. за м²

Наро-Фоминск

Московская область, Наро-Фоминск, улица Погодина, 93

Предлагается действующее производство в городе Наро-Фоминск. Огороженная территория. Находится на территории Всероссийского Научно-Исследовательского института Минерального Сырья им. Н. М. Федоровского ФГУП. Огороженный участок 1,5 га. На территории находится 3к...

+7 901 221-44-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

Показать телефон

Написать сообщение

БЮРО Тульская



Склад 14 000 м² за 250 млн. руб.

Включая НДС 41666666 руб. · 17 857 руб. за м²

Наро-Фоминск

Московская область, Наро-Фоминск, улица Володарского, 165

Лот 143146 Предложение от Собственника! Продается многофункциональный производственно-складской комплекс в 50 км. от МКАД по Киевскому ш. в г. Наро-Фоминск. На охраняемой и огороженной территории 4 Га расположены производственно-складские здания общей площадью 14...

+7 901 129-59-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

Показать телефон

Написать сообщение

Алекс-Недвижимость



Своб. назнач. 1 076 м² за 65 млн. руб. · Под производство

Включая НДС 10833333 руб. · 60 409 руб. за м²

Наро-Фоминск

Московская область, Наро-Фоминск, тупик Тургеневский, 1

Продается база с действующим производством по изготовлению металлоизделий расширенного профиля. Построена в 2009 году, из металлопрофиля с утеплителем. Располагается в 55 км от МКАД по Киевскому шоссе. Производственное помещение 1076 кв.м. (18,5 х 77), в нем уста...

+7 905 722-36-...

В избранное

Пожаловаться

четыре дня назад

Показать телефон

Написать сообщение



Помещение под производство 4 083 м² за 69 млн. руб.

Включая НДС 11500000 руб. · 16 899 руб. за м²

Наро-Фоминск

СК «на ул. Нарское Лесничество, 28»

Московская область, Наро-Фоминск, улица Нарское Лесничество, 28

ВНИМАНИЕ: СНИЖЕНИЕ ЦЕНЫ!!!! Продается уникальный современный производственно-складской комплекс общей площадью всех строений 4083 м² (2008 год постройки) на земельном участке 1,5 га (собственность). Включает: производственно-складской 2-х этажный корпус площадью 3...

+7 981 666-41-...

В избранное

Пожаловаться

вчера

Показать телефон

Написать сообщение



Помещение под производство 13 000 м² за 250 млн. руб.
 Включая НДС 41666666 руб. · 19 231 руб. за м²

Наро-Фоминск
 Московская область, Наро-Фоминск, переулок 2-й Володарский, 21

ID 13530 Предлагается к продаже производственный комплекс, расположенный в 3 км от г. Наро-Фоминск. Общая площадь: 13000 м² Производственные помещения: 8200 м² Офисные помещения: 1300 м² Земельный участок: 4 га Высота потолков: 14 м Крановое оборудование: 20 т...

[+7 983 666-90-....](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

вчера

Рисунок 31. Предложения о продаже недвижимости производственно-складского назначения в Наро-Фоминском городском округе¹⁵

www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nevzhizhmost/prodam-ASgBAglCAUSwCNjW

AliExpress Бронирование от... Lmoda Рамблер Facebook

Коммерческая недвижим... Поиск по объявлениям Наро-Фоминск Найти

только в названиях только с фото [Сохранить поиск](#)

Продажа коммерческой недвижимости в Наро-Фоминске 12

Недвижимость

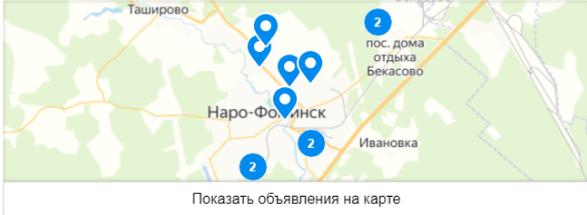
- Все квартиры
- Квартиры в новостройках
- Квартиры в аренду
- Квартиры посуточно
- Дома, дачи, коттеджи
- Комнаты
- Коммерческая недвижимость**
- Еще

Купить Снять Покупатели Арендаторы

Вид объекта

- Гостиница
- Офисное помещение
- Помещение общественного питания
- Помещение свободного назначения
- Производственное помещение
- Складское помещение

[Показать 12 объявлений](#)



Показать объявления на карте



Производственно-складской комплекс, 13889.5 м²
320 000 000 Р
 класс В
 Московская область, Наро-



Производственное помещение, 1076 м²
65 000 000 Р
 Тургеневский тупик
 1 неделю назад



Производство 391 м²
6 800 000 Р
 ул. Шибанкова
 1 неделю назад

Цена

от до, руб. за всё

Все Частные Агентства

[Показать 12 объявлений](#)



Производственная база, 2259.2 м² с з/у
60 555 396 Р
 Красноармейская ул., 20
 1 неделю назад



Производственное помещение, 4742.0 м²
80 000 000 Р
 Тургеневский тупик, 3
 1 неделю назад



Продажа пл. 4083. м2 под производство, теплый
69 000 000 Р
 Московская область, Наро-Фоминск, Московская улица, 13
 1 неделю назад



Продам производственный комплекс 13000 кв. м
250 000 000 Р
 Московская область, Наро-Фоминск
 1 неделю назад



Производственное помещение, 1022.4 м²
15 000 000 Р
 ул. Пешехонова
 2 недели назад



Складской комплекс, 13900 м² Бекасово Киевское ш
250 000 000 Р
 д. Бекасово, Тихая ул.
 2 недели назад

¹⁵ Источник: Cian.ru — достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

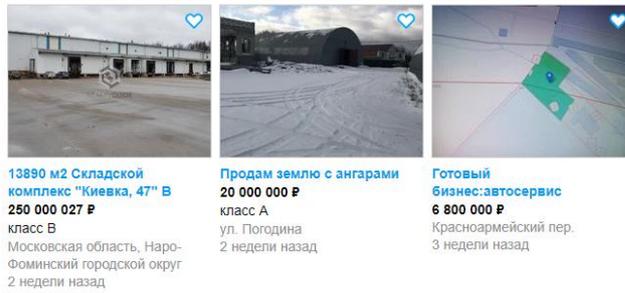


Рисунок 32. Предложения о продаже недвижимости производственно-складского назначения в Наро-Фоминском городском округе¹⁶

Ниже Оценщиком был проведен анализ цен предложений по аренде производственно-складских помещений, сопоставимых с Объектом оценки по назначению и основным ценообразующим факторам.

Снять Коммерческую Цена: от до за месяц Площадь: 500 до м² От оф. представителя

Жилая: Квартира, Комната, Койко-место, Дом, Часть дома, Таунхаус

Коммерческая: **Склад**, Офис, Торговая площадь, Помещение свободного назначения, Общепит, Гараж, **Производство**, Автосервис, Готовый бизнес, Здание, Бытовые услуги, Коммерческая земля

Московская область, Наро-Фоминск, м. Саларьево, тупик Тургеневский, 3

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Производственно-складские помещения, с кранами и без. Гаражные боксы от 30 м2, помещение под автосервис с подъемником 125 м2. Помещения под офисы. Охраняемая территория. Индивидуальный подход. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

90 000 руб./мес.

Показать телефон, Написать сообщение, Садовое Кольцо

Снять помещение под производство, склад в Наро-Фоминске

19 предложений отсортированы по умолчанию

Помещение под производство от 450 м² до 500 м² от 90 000 руб./мес. Включая НДС 16666 руб. · 2 400 руб. за м² в год

Саларьево · 40 минут на транспорте

Московская область, Наро-Фоминск, м. Саларьево, тупик Тургеневский, 3

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Производственно-складские помещения, с кранами и без. Гаражные боксы от 30 м2, помещение под автосервис с подъемником 125 м2. Помещения под офисы. Охраняемая территория. Индивидуальный подход. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

+7 983 666-25-..., В избранное, Пожаловаться

Помещение под производство от 450 м² до 500 м² от 90 000 руб./мес. Включая НДС 16666 руб. · 2 400 руб. за м² в год

Саларьево · 40 минут на транспорте

Московская область, Наро-Фоминск, м. Саларьево, тупик Тургеневский, 3

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Производственно-складские помещения, с кранами и без. Гаражные боксы от 30 м2, помещение под автосервис с подъемником 125 м2. Помещения под офисы. Охраняемая территория. Индивидуальный подход. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

+7 983 666-32-..., В избранное, Пожаловаться

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

¹⁶ Источник: Авито — сайт объявлений



Помещение под производство 750 м² за 160 000 руб./мес.

Включая НДС 26666 руб. · 2 560 руб. за м² в год

▲ Саларьево · 20 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Саларьево, переулок Зеленый, 7

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Сдается в долгосрочную аренду производственно-складское здание 750 кв. м, полы антильп, высота потолка 4,20 метра, нагрузка на пол 6 т/м. Ворота высотой 3,8 м. Цена аренды от 230 рублей в месяц, есть все коммуникации, коммунальные пл...

+7 983 666-25-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Садовое Кольцо



вчера



Склад 750 м² за 160 000 руб./мес.

Включая НДС 26666 руб. · 2 560 руб. за м² в год

▲ Саларьево · 20 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Саларьево, переулок Зеленый, 7

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Сдается в долгосрочную аренду производственно-складское здание 750 кв. м, полы антильп, высота потолка 4,20 метра, нагрузка на пол 6 т/м. Ворота высотой 3,8 м. Цена аренды от 230 рублей в месяц, есть все коммуникации, коммунальные пл...

+7 983 666-25-... В избранное Пожаловаться

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Показать телефон

Написать сообщение

Садовое Кольцо



вчера



Склад 660 м² за 170 000 руб./мес.

Включая НДС 28333 руб. · 3 091 руб. за м² в год

▲ Румянцево · 45 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Румянцево, улица Маршала Жукова, 175с3

Мария. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Предлагаем помещение под склад 660 м2 в г. Наро-Фоминске. Параметры склада 18*36 м, один секционные ворота 3,7*4,0 м, калитка 1*2 м, отопление, освещение, въезд/выезд входят в стоимость аренды: 300 руб/м 2 УСН. Рядом расположена бытов...

+7 981 666-89-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Садовое Кольцо



вчера



Склад 660 м² за 170 000 руб./мес.

Включая НДС 28333 руб. · 3 091 руб. за м² в год

▲ Румянцево · 45 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Румянцево, улица Маршала Жукова, 175с3

Мария. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Предлагаем помещение под склад 660 м2 в г. Наро-Фоминске. Параметры склада 18*36 м, один секционные ворота 3,7*4,0 м, калитка 1*2 м, отопление, освещение, въезд/выезд входят в стоимость аренды: 300 руб/м 2 УСН. Рядом расположена бытов...

+7 983 666-32-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

МосКомНед



вчера



Помещение под производство от 450 м² до 1 000 м² от 90 000 руб./мес.

Включая НДС 33333 руб. · 2 400 руб. за м² в год

▲ Саларьево · 40 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Саларьево, тупик Тургеневский, 3

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Производственно-складские помещения, с кранами и без. Гаражные боксы от 30 м2, помещение под автосервис с подъемником 125 м2. Помещения под офисы. Охраняемая территория. Индивидуальный подход. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

+7 983 666-25-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Садовое Кольцо



вчера



Помещение под производство от 450 м² до 1 000 м² от 90 000 руб./мес.

Включая НДС 33333 руб. · 2 400 руб. за м² в год

▲ Саларьево · 40 минут на транспорте
Московская область, Наро-Фоминск, м. Саларьево, тупик Тургеневский, 3

Максим. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Производственно-складские помещения, с кранами и без. Гаражные боксы от 30 м2, помещение под автосервис с подъемником 125 м2. Помещения под офисы. Охраняемая территория. Индивидуальный подход. РИЭЛТОРАМ НЕ ЗВОНИТЬ.

+7 983 666-32-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

МосКомНед



вчера



Своб. назнач. 531 м² за 250 013 руб./мес. · Под производство

Включая НДС 41640 руб. · 5 650 руб. за м² в год

Наро-Фоминск
Московская область, Наро-Фоминск, улица Московская, 19

Аренда отдельно стоящего здания 531 м2. Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, дом 19. Двухэтажное отдельно стоящее здание на въезде в Наро-Фоминск с Киевского шоссе. Площадь 531,4 кв.м. 23 кабинета разной площади, санузел, серверная. 15 минут пешк...

+7 983 666-03-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Анджела Солнцева



четыре дня назад



Склад 1 000 м² за 380 000 руб./мес.

Включая НДС 63000 руб. · 4 560 руб. за м² в год

Наро-Фоминск
Московская область, Наро-Фоминск, улица Погодина, 101

Предлагается в аренду складское помещение 1000 м2: Наро-Фоминск, 500 м от Киевского шоссе. Капитальное, отапливаемое здание, высота потолка - 9 м, пол - бетон, без опор и колон, еврофлора, наличие на территории погрузочно-разгрузочной техники, предоставляется рампл...

+7 977 305-99-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон

Написать сообщение

Василий Савостьянов



два дня назад



Склад 1 440 м² за 396 000 руб./мес.
 Включая НДС 66000 руб. · 3 300 руб. за м² в год

Филатов луг · 50 минут на транспорте
 Московская область, Наро-Фоминск, м. Филатов луг, улица Чехова, 25

Мария. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Здание площадью 1440 кв. метров (18-х 80) с высотой до низа несущих конструкций 6 метров. Здание на этапе начала строительства, окончание которого планируется к июлю текущего, 2020. года. Возможно изменение высоты здания, внутренней ко...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Садовое Кольцо

✓

вчера



Помещение под производство 1 440 м² за 396 000 руб./мес.
 Включая НДС 66000 руб. · 3 300 руб. за м² в год

Филатов луг · 50 минут на транспорте
 Московская область, Наро-Фоминск, м. Филатов луг, улица Чехова, 25

Мария. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Здание площадью 1440 кв. метров (18-х 80) с высотой до низа несущих конструкций 6 метров. Здание на этапе начала строительства, окончание которого планируется к июлю текущего, 2020. года. Возможно изменение высоты здания, внутренней ко...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Садовое Кольцо

✓

вчера



Склад 500 м² за 50 000 руб./мес.
 Включая НДС 8000 руб. · 1 200 руб. за м² в год

Наро-Фоминск
 ТЦ «Красная Пресня»
 Московская область, Наро-Фоминск, улица Чехова, 29с1

Предложение без КОМИССИИ! без ДЕПОЗИТА! Прямая аренда от собственника!!! ВСЕ ВКЛЮЧЕНО! Наро-Фоминск микрорайон КРАСНАЯ ПРЕСНЯ от Киевского шоссе 5км. Складской комплекс находится прямо за территорией строительного рынка Три въезда, круглосуточная охрана, видеонаблюд...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

вчера



Склад 1 020 м² за 154 020 руб./мес.
 Включая НДС 25670 руб. · 1 812 руб. за м² в год

Наро-Фоминск
 Московская область, Наро-Фоминск, тупик Тургеневский, 9

Марина. Складское помещение - площадь 1020 м2. В помещении - 2 распашные ворота, 2 офисных кабинета, кран-балка, туалет. Круглосуточная охрана и видеоконтроль. Удобный отремонтированный подъездной пути. Также имеется собственная ж/д ветка. Аренда от собственника АГ...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
 Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

вчера



Склад 2 162 м² за 433 600 руб./мес.
 Включая НДС 72266 руб. · 2 407 руб. за м² в год

Наро-Фоминск
 Московская область, Наро-Фоминск, тупик Тургеневский, 9

Марина. Склад или цех. Установлены 3 мостовых крана г/л от 10 до 15 т. Сдаётся комплекс производственно-складских помещений. 40000 м2 под производство, склады, офисы, цеха и тд. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, удобный подъездной путь, собственная ж/д вет...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

вчера

Рисунок 33. Предложения по аренде объектов производственно-складского назначения в Наро-Фоминском городском округе¹⁷

¹⁷ Источник: Cian.ru — достоверная база данных о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAglCAUswCNRW

AliExpress Бронирование оте... Lamoda Рамблер Facebook

Коммерческая недвижим Поиск по объявлениям Наро-Фоминск Найти

только в названиях только с фото Сохранить поиск

Аренда коммерческой недвижимости в Наро-Фоминске 12

Недвижимость

- Все квартиры
- Квартиры в новостройках
- Квартиры в аренду
- Квартиры посуточно
- Дома, дачи, коттеджи
- Комнаты
- Коммерческая недвижимость**
- Еще

Показать объявления на карте

Купить Снять Покупатели Арендаторы

Вид объекта

- Гостиница
- Офисное помещение
- Помещение общественного питания
- Помещение свободного назначения
- Производственное помещение
- Складское помещение

Показать 12 объявлений

от 500 до

Арендная плата

от до, руб. в месяц

Все Частные Агентства

Показать 12 объявлений

Склад 750 м² с открытой площадкой Наро-Фоминск
210 000 Р в месяц
Московская область, Наро-Фоминск
1 час назад

Промышленная база 0,5 га
200 000 Р в месяц
Московская ул., 13А
14 часов назад

Производственное помещение, 899 м²
324 000 Р в месяц
Московская область, Наро-Фоминский городской округ
1 неделю назад

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к паг компьютера.

Сообщения

Производственно-складское помещение, 1753 м²
631 000 Р в месяц
Киевское шоссе, 73-й километр
1 неделю назад

Складское помещение, 1000 м²
85 000 Р в месяц
класс Б
Московская ул., 26А
2 недели назад

Производственное помещение, 1440 м²
405 000 Р в месяц
Московская область, Наро-Фоминск
2 недели назад

1753 м2 Складской комплекс "Киевка, 47" В
806 288 Р в месяц
Московская область, Наро-Фоминский городской округ
2 недели назад

3128 м2 Складской комплекс "Киевка, 47" В
675 648 Р в месяц
Московская область, Наро-Фоминский городской округ
2 недели назад

Складское помещение, 3128 м²
469 200 Р в месяц
Московская область, Наро-Фоминский городской округ
2 недели назад

Сдаются в аренду производственные и складские поме
150 000 Р в месяц
пос. Васильчиново, микрорайон Восток
3 недели назад

Складское помещение, 860 м²
300 000 Р в месяц
ул. Погодина
3 недели назад

Открытая площадка, 600 м²
50 000 Р в месяц
микрорайон Красная Пресня
3 недели назад

Рисунок 34. Предложения по аренде недвижимости производственно-складского назначения в Наро-Фоминском городском округе¹⁸

ВЫВОД: В ходе предложений о цене и анализа арендных ставок на открытом рынке Оценщиком установлено, что при продаже производственно-складских зданий, сопоставимых с оцениваемыми объектами, в районе расположения объектов запрашиваемая цена находится в диапазоне от 3 000 до 64 706 руб./кв.м.

Предложения по аренде находятся в диапазоне от 1 200 до 5 650 руб. / кв. м в год с НДС, или от 100 до 470 руб./кв.м. в месяц.

¹⁸ Источник: Авито — сайт объявлений

7.5. Анализ ценообразующих факторов

Профессиональные оценщики¹⁹ разделяют факторы, влияющие на стоимость на две группы: в первую группу входят факторы, относящиеся к правовым аспектам и условиям сделки: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи); во вторую группу факторов, влияющих на стоимость, относят качественные элементы сравнения: место расположения, капитальность и проч.

Для выявления ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, оценщиком проведён анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области (см. выше).

В результате анализа рынка была выделена группа физических факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка.

Необходимо отметить, что наличие обоснований значений диапазонов ценообразующих факторов в открытых и общедоступных источниках, как правило, отсутствует. Во-первых, данный рынок мало активен: выставленные на продажу объекты имеют длительный срок экспозиции. Во-вторых, сделки купли-продажи закрыты. Зачастую эксперты местного рынка отмечают, что интуитивно ставят цены предложения, а вышеперечисленные ценообразующие факторы они закладывают в торг, т.е. цены предложений являются очень субъективными значениями.

Таким образом, значения ниже представленных факторов приняты на основании экспертных данных, опубликованных в официальных источниках.

В рамках данной работы, Оценщиком принято решение разделить ценообразующие факторы на две группы:

1. ценообразующие факторы для земельных участков;
2. ценообразующие факторы для объектов капитального строительства.

7.5.1. Анализ ценообразующих факторов для земельных участков

Категория земельного участка

То, каким образом можно использовать тот или иной участок земли, определяется его принадлежностью к той или иной категории земель. Для каждой из категорий, в свою очередь, существует классификатор, по которому определяются виды разрешенного использования для данной категории земель и подкатегорий, в нее входящих. Таким образом, стоимость участков, относящихся к различной категории, может значительно отличаться.

Вид разрешенного использования земельного участка представляет собой эксплуатацию земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений (обременений) и сервитутов. Именно вид разрешенного использования сегментирует рынок земельных участков одной категории и определяет её ценность.

Вид разрешенного использования земельного участка зачастую определяет и потенциальные параметры его застройки. К таким параметрам, зависящим от вида использования участка можно отнести:

- установление минимальных и максимальных размеров участков, что может иметь принципиальное значение при осуществлении действий по разделению, преобразованию, выделению земельных участков;
- возможная площадь застройки земельного участка, этажность строительства, плотность застройки и ряд других градостроительных режимов использования земельных участков.

Вид разрешенного использования земельного участка значительно влияет не только на возможные варианты его использования, но и на затраты его правообладателей, связанные как с непосредственной эксплуатацией участка и расположенных на нем зданий, строений и сооружений, так и с осуществлением деятельности по строительству, реконструкции либо перепрофилированию текущей хозяйственной деятельности.

Изменение вида разрешенного использования земельных участков не несёт для владельца существенных затрат, если участок расположен в определённой зоне градостроительного плана. Для этого нужно подать заявление в органы местного самоуправления. Данный вопрос решается в течение 1 месяца.

В каждом сегменте рынка сформировались диапазоны цен, зависящие также и от других факторов: места расположения, удалённости от центра и пр.

В Справочнике оценщика недвижимости - 2018, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 год, «Земельные участки» (далее «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки») приведена рыночная классификация земельных участков и соотнесена по видам разрешенного использования согласно государственному классификатору.

Авторами Справочника приводится таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

¹⁹ Источник: учебник «Оценка стоимости недвижимости», С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, М.: Интерреклама, 2003. ISBN 5_8137_0098_6

**Таблица соответствия классов земельных участков
категориям и видам разрешенного использования**

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	ВРИ 3,9,10,11, 13
			Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
			Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	
			Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	ВРИ 5,6,7,17
			Земельные участки для размещения гостиниц.	
			Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	ВРИ 15
			Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов.	ВРИ 1
			Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	
			Земельные участки общежитий.	
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.	ВРИ 2,4
			Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).	
			Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях.	
			Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	ВРИ 8,14
			Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	ВРИ 3,5,9,13
			Земельные участки для размещения магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	
			Земельные участки для размещения автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	

Рисунок 35. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 44-46)

Согласно представленной классификации оцениваемые земельные участки, категории – земли населенных пунктов, разрешенного использования – производственных нужд соответствует классу, определенному в справочнике - *Земельные участки под индустриальную застройку*.

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2018», приводятся общие ценообразующие факторы для земельных участков под индустриальную застройку:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Рисунок 36. Ценообразующие факторы («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 73)

Передаваемые имущественные права. Как правило, на рынке имеется преимущественность права собственности над правом аренды, так как последнее связано с большим количеством рисков: изъятие в связи с неиспользованием по назначению, расходы, возможность/невозможность выкупа, расходы, связанные с выкупом и пр.

Значения данного фактора определено на основании «Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки»:

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 13

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,77	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,66	0,83

Рисунок 37. Передаваемые имущественные права
(«Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 74)

Местоположение.

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 15

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Рисунок 38. Значения территориальных коэффициентов
(«Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 82)

Местонахождение в пределах города.

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 67

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,78	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,72	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67	0,85
Окраины городов, промзоны	0,74	0,65	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,72	0,88

Рисунок 39. Значения территориальных коэффициентов («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 191)

Расположение относительно автомагистралей. Для Московской области одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является удаленность от Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД)

Таблица 54

Данные для корректировки цен земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД

Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
объект оценки									
<10	1,00	2,19	3,16	4,02	4,81	5,91	7,58	8,52	
10-20	0,46	1,00	1,44	1,83	2,19	2,69	3,46	3,88	
20-30	0,32	0,69	1,00	1,27	1,52	1,87	2,40	2,69	
30-40	0,25	0,55	0,79	1,00	1,20	1,47	1,89	2,12	
40-50	0,21	0,46	0,66	0,84	1,00	1,23	1,58	1,77	
50-70	0,17	0,37	0,53	0,68	0,81	1,00	1,28	1,44	
70-100	0,13	0,29	0,42	0,53	0,63	0,78	1,00	1,12	
>100	0,12	0,26	0,37	0,47	0,56	0,69	0,89	1,00	

Рисунок 40. Зависимость от расстояния от МКАД («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 146)

Выход на «автомагистрали» влияет на эффективность использования объекта недвижимости. В Справочнике оценщика недвижимости – 2018 «Земельные участки» использована следующая классификация основных территориальных зон:

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,13	1,36

Рисунок 41. Корректирующие коэффициенты по фактору «Расположение относительно автомагистралей» («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 220)

Наличие свободного подъезда к участку.

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 101

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,22	1,11	1,32

Рисунок 42. Корректирующие коэффициенты по фактору «Наличие свободного подъезда к участку» («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 239)

Наличие железнодорожной ветки.

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объектов недвижимости.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,09	1,24

Рисунок 43. Корректирующие коэффициенты по фактору «Наличие свободного подъезда к участку» («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 239)

Общая площадь участка: как правило, на рынке недвижимости сложилась следующая ситуация: цена кв. метра объектов большей площади ниже в сравнении с объектами меньшей площади, расположенными в той же зоне.

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Рисунок 44. Корректирующие коэффициенты по фактору «Общая площадь участка» («Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 101)

Указанная зависимость отражена на графиках, представленных ниже:

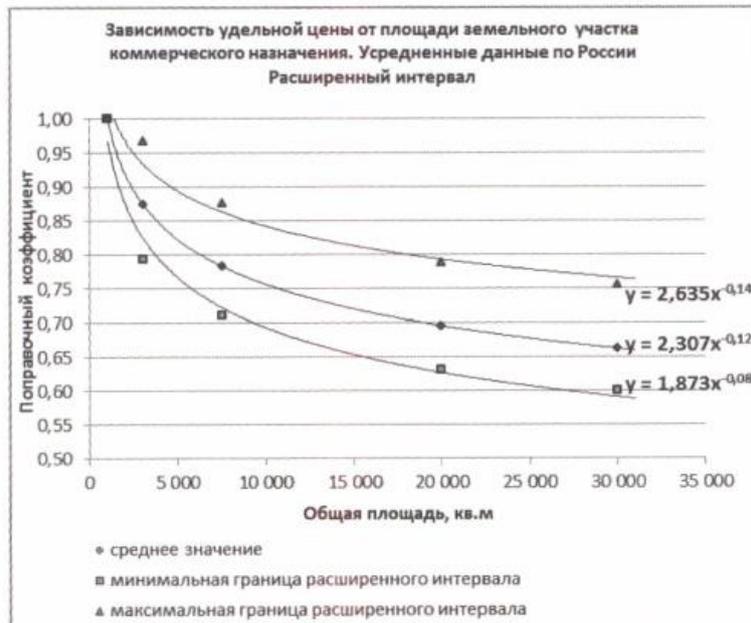


Рисунок 45 Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов («Справочник оценщика недвижимости -2018», стр. 111)

Величина корректировки определяется по следующей формуле:

$$\text{Корректировка, \%} = \frac{K_z (\text{объекта оценки})}{K_z (\text{объекта-аналога})} - 1$$

Инженерные коммуникации. Наличие или возможность проведения инженерных коммуникаций (газ, электричество, водоснабжение, и канализация) является существенным для каждого вида использования участка, поскольку проведение инженерных коммуникаций требует объёмных капиталовложений, то их наличие оказывает значительное влияние на инвестиционную составляющую любого проекта.

Размер корректировок является расчетной величиной и составляется на основании статистических данных для каждого вида коммуникаций и может составлять различную величину в зависимости от степени развитости окружающий земельный участок конгломерации (город, сельское поселение и др.).

Справочник Оценщика-2018 предлагает следующие корректировки по этому фактору стоимости:

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов, усредненных по
городам России**

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29

Рисунок 46 Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов («Справочник оценщика недвижимости -2018», стр. 166)

Наличие ветхих зданий, строений и сооружений. Наличие на земельном участке ветхих строений может оказывать влияние на его стоимость, так как несет за собой возможные затраты на их снос. Соответственно свободный участок от таких строений имеет более высокую стоимость, чем застроенный.

Корректировка по данному фактору предлагается некоммерческой организацией Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт в следующих значениях:



на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) (опубликовано 17.01.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,81	0,94	0,88

Рисунок 47 Значение корректировки по фактору «Снос ветхих зданий, строений и сооружений» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>)

Как видно из исследований Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт, значения корректировок на наличие ветхих зданий, строений и сооружений стремятся к 1,0. Таким образом, можно сделать вывод о неоднозначности применения данной корректировки. В одном случае наличие таких построек может оказывать отрицательное влияние на стоимость земельного участка (при необходимости затрат на их снос), в другом же – положительное, так как постройки могут использоваться по их функциональному назначению.

Вывод: основные ценообразующие факторы для земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку: местоположение, расположение относительно автомагистралей, площадь и наличие (возможность подведения) коммуникаций, наличие ветхих зданий на участке.

7.5.2. Анализ ценообразующих факторов для объектов капитального строительства

Подробное описание ценообразующих факторов и их влияние на цену недвижимости представлено в Справочнике оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Рисунок 48. Ценообразующие факторы (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 75)

Местоположение. Значительное влияние на цену коммерческой недвижимости оказывает его местоположение, причём местоположение характеризуется двумя параметрами: районом расположения и положением внутри района.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» корректировки по территориальному признаку в пределах района представлены на рисунке ниже.

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 10

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,50	0,39	0,60
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,90
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,66	0,82
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,60

Рисунок 49. Местоположение в пределах области (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 75)

**Границы расширенного интервала значений
территориальных коэффициентов**

Таблица 50

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,71	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,87
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,72	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,74	0,88

Рисунок 50. Местоположение в пределах населенного пункта
(Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 147)

Стоимость промышленно-складских объектов увеличивается в зависимости от близости к железнодорожным путям, основным транспортным магистралям и выездам из города. Профессиональные

участники рынка для объектов производственно – складской недвижимости, принимают следующие значения данного фактора:

Наличие железнодорожной ветки. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика-2017»:

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

Рисунок 51. Наличие железнодорожной ветки (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 160)

Доступ к объекту оценки.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,80	0,92

Рисунок 52. Наличие свободного доступа (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 164)

Наличие ограждения.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,11
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, имеющего ограждение территории, к удельной арендной ставке такого же объекта без ограждения	1,07	1,04	1,11

Рисунок 53. Наличие огороженной территории (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 168)

Общая площадь. В данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения
различного класса качества**

Таблица 79

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,48	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

производственно-складские объекты класса В, В+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Рисунок 54. Общая площадь (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 177)

Указанная зависимость отражена на графике, представленном ниже.

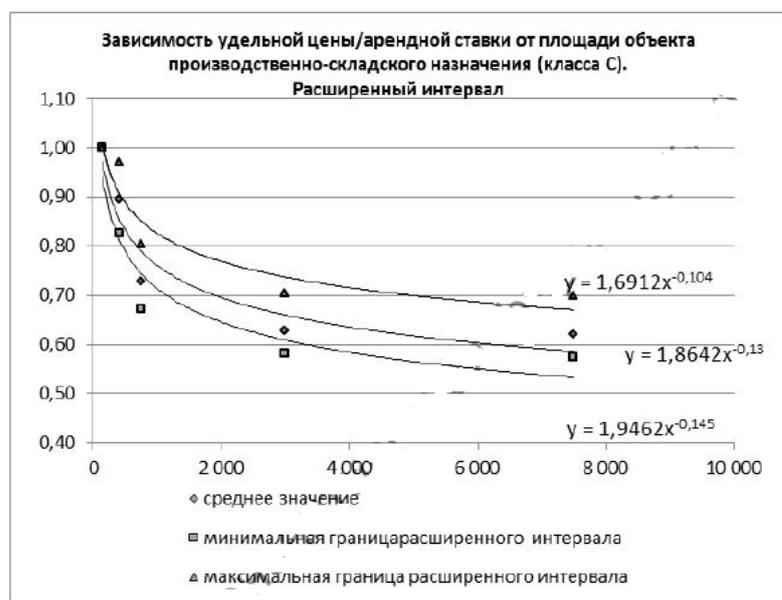


Рисунок 55. Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения
Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 191)

Таким образом, среднюю зависимость удельной цены продажи от площади объекта описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1.8642x^{-0.13}$$

Тип объекта. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика-2018»:

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,87	0,96

Рисунок 56. Тип объекта (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 193)

Наличие отопления. Значение данного фактора представлено в «Справочнике оценщика-2018»:

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Рисунок 57. Наличие отопления (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 198)

Материал стен. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика-2018»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Рисунок 58. Материал стен (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 203)

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 112

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98

Рисунок 59. Высота потолков (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 213)

Наличие грузоподъемных механизмов. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика-2018»:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,83	0,94

Рисунок 60. Наличие грузоподъемных механизмов (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 215)

Наличие холодильных камер. Наличие холодильных камер в производственно-складских объектах расширяет их область применения и повышает стоимость при продаже и величину арендной ставки. Поэтому, если в качестве объектов-аналогов используется производственно-складской объект без таких камер, требуется использование соответствующего повышающего коэффициента. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика-2018»:

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,30
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,14	1,31

Рисунок 61. Наличие холодильных камер (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 219)

Физическое состояние. Значение данного фактора определено на основании «Справочника оценщика-2017»

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Рисунок 62. Физическое состояние (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 229)

Состояние отделки. Состояние отделки внутренних помещений производственно-складского объекта оказывает влияние на его стоимость. Объекты индустриальной недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Типы ремонта (виды ремонтных работ)

Таблица 132

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Внутренний косметический ремонт промышленных цехов, складских помещений обычно сводится к малым отделочным работам - покраске стен, освежению потолков, ремонту электропроводки, замене стекол. Как правило, такой ремонт проводится с целью реставрации, обновления внутреннего состояния помещения за короткие сроки без дорогостоящей перепланировки и замены элементов инженерных сетей
Капитальный	Капремонт помещений предполагает выполнение работ по замене инженерных коммуникаций; проведению перепланировки с оформлением всех необходимых для этого разрешений; выравниванию поверхностей; замене напольных, потолочных покрытий, отделочных материалов; замене проемов. В отличие от косметического ремонта производственно-складских помещений капитальный позволит не только обеспечить комфортные условия для работы персонала, но и продлить срок эксплуатации всего здания в целом, решить технологические проблемы
Улучшенный	Улучшенный вид ремонта, предполагает использование только материалов высокого качества, современного дорогостоящего оборудования, монтаж инженерной инфраструктуры в европейском варианте

Рисунок 63. Состояние отделки (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 236)

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 135

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2 025	1 013	3 038
Капитальный	4 808	2 404	7 213
Улучшенный	8 525	4 263	12 788

Рисунок 64. Расчет стоимости проведения ремонта (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 240)

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м
Таблица 136

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Рисунок 65. Состояние отделки (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 241)

Назначение частей производственно-складского комплекса. Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличается. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты служат для того, чтобы перейти от цены производственно-складской части объекта к ценам его частей с прочим функциональным назначением.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Рисунок 66. Назначение частей производственно-складского комплекса (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 260)

Так как объекты-аналоги и объект оценки имеют в своём составе различные доли административных площадей, то необходимо внесение корректировок.

В рамках настоящего расчета данная корректировка рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{S_{\text{скл.о}} + S_{\text{адм.о}} * K}{S_{\text{скл.а}} + S_{\text{адм.а}} * K} - 1$$

где:

S скл.о – доля площади производственно-складских помещений объекта оценки;

S скл.а - доля площади производственно-складских помещений объекта – аналога;

S адм.о – доля площади административно-офисных помещений объекта оценки;

S адм.а - доля площади административно-офисных помещений объекта – аналога;
К – соотношение цен объектов производственно-складского и административного назначения (на основании «Справочника оценщика» размер корректировки принят в среднем значении и составляет 1,51).

В результате расчета в стоимости объектов-аналогов вносятся соответствующие корректировки.

Состав арендной ставки. Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи («коммунальные сверху»);
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Рисунок 67. Состав арендной ставки (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 266)

7.6. Анализ скидки на торг объектов недвижимого имущества

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 оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации. Например, в документе «Основные ошибки оценщиков при оценке объектов недвижимости, выявленные при экспертизе отчетов об оценке», подготовленном специалистами Росимущества, один из пунктов (№ 39) гласит: «Цены продаж (предложений) по приведенным объектам-аналогам не соответствуют приведенным в анализе рынка объекта оценки диапазонам».

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 200

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	10,0%	22,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	8,4%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	10,1%	22,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	12,5%	25,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	9,6%	21,1%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,7%	17,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	7,2%	16,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,9%	7,9%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,7%	20,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,8%	7,9%	17,6%

Рисунок 68. Скидки на торг (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 315)

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Рисунок 69. Скидки на торг (Справочнике оценщика недвижимости-2018, стр. 280)

Вывод: Таким образом, в рамках настоящей оценки принято значение скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку находится в диапазоне: 11,4%-24,7%, среднее значение составляет 18%.

Для производственно-складских зданий скидка на торг находится в диапазоне 9,7%-22,3%, среднее значение составляет 16,1%.

Для сделок аренды на неактивном рынке скидка на торг находится в диапазоне: 7,7%-17,1%, среднее значение составляет 12,4%.

7.7. Краткая характеристика рынка движимого имущества – производственных ёмкостей для хранения воды

Промышленные резервуары и емкости пригодны для хранения огромного количества веществ в жидком, сыпучем и сжиженном (в случае газа) видах. Выделяют:

- ✓ резервуары для хранения воды;
- ✓ емкости для хранения иных жидкостей (реактивы, кислоты – в химпромышленности, молоко – в пищевой);
- ✓ резервуары для нефтепродуктов (бензин, мазут, керосин);
- ✓ емкости для газов в сжиженном состоянии;
- ✓ емкости для сыпучих продуктов (зерно, уголь).

Само собой, каждая промышленная емкость различается по объему, толщине стенок, дооборудованию и материалу изготовления. Очевидно, что бак для воды не сгодится для хранения в нем сжиженного газа, а обычный отстойник никак не может стать химическим реактором. Каждый случай индивидуален, и походить к выбору промышленного резервуара нужно с максимальной тщательностью.

РАЗЛИЧИЯ ЕМКостей ПО ТИПУ МАТЕРИАЛА

МЕТАЛЛ (НЕРЖАВЕЮЩАЯ СТАЛЬ)

На протяжении многих лет промышленные резервуары изготавливали преимущественно из металлов – низкоуглеродной или нержавеющей стали и алюминия. Однако технический прогресс, толкающий вперед все сферы жизнедеятельности, затронул и емкости для промышленности.

Тем не менее, именно металлические емкости остаются наиболее популярными. Данные изделия имеют множество функций и предназначений. Форма используется зачастую цилиндрическая, с установленными специальными отсеками для подключения оборудования и люка, который находится сверху. Прочность емкости из нержавейки обеспечивается путем внутренней сварки металлических колец и ребер жесткости.

Промышленные металлические емкости имеют широчайшую область применения. Данный тип оборудования используется в нефтегазовой сфере, на химических предприятиях и в других областях, предполагающих хранение жидких сред в больших количествах.

ПЛАСТИК

С появлением прочных полимеров многие производители стали выпускать пластиковые емкости. Их плюсы – низкая стоимость (по сравнению с металлическими) и более долгий срок службы. При этом пластиковые ресиверы дают то же качество, что и металлические, а по некоторым параметрам даже превосходят их.

Вот лишь некоторые преимущества пластиковых резервуаров:

- ✓ долгий срок эксплуатации — агрегаты могут прослужить до 50 лет;
- ✓ устойчивость к коррозии. Ржавчина способна уничтожить металл, но против пластика она бессильна;
- ✓ экологичность и безопасность для людей. Емкости, произведенные из качественного пластика, не выделяют вредных веществ, даже если на них воздействуют высокие температуры;
- ✓ простота в уходе и ремонте. Пластиковые резервуары намного проще поддаются чистке в отличие от металлических аналогов. Кроме того, в случае неисправности их гораздо проще восстановить;
- ✓ малый вес. Пластиковые емкости по сравнению с металлическими — просто «пушинки». Их намного удобнее перемещать с места на место и транспортировать на далекие расстояния.

Пластиковые емкости применяются везде, где требуется хранение каких-либо жидких или сыпучих веществ в контейнерах. Это химическая, пищевая и строительная промышленности, а также во всех остальных сферах, для работы которых требуется вода. Сфера применения пластиковых цистерн и баков постоянно расширяется.

ПОЛИПРОПИЛЕН

Сегодня емкости из этого материала применяются во многих видах промышленности для разных целей, в частности, в сельском хозяйстве и строительстве. Промышленные резервуары из полипропилена используются в технологических процессах хранения, транспортировки и переработки различных жидкостей и твердых сыпучих веществ.

Различают полипропиленовые емкости следующих видов:

- ✓ для бытовых и промышленных отходов и в виде очистных сооружений;
- ✓ для воды, масла, молочной и прочей жидкой продукции – используется для ее транспортировки и хранения;
- ✓ чаны для квашенья огурцов, засолки рыбы, грибов и капусты;
- ✓ бассейны для разведения рыбы;
- ✓ для хранения нефтепродуктов;
- ✓ резервуары для содержания агрессивных химжидкостей и веществ;
- ✓ для хранения зерна, круп, пищевых концентратов;
- ✓ мусорные баки.²⁰

В открытом доступе на первичном рынке имеется большое количество предложений о продаже резервуаров и баков для пищевой промышленности.

²⁰ Источник: <https://emkost.pro/promyshlennye/promyshlennye.html>

По рейтингу Дешевые Дорогие

Регион: Россия

Емкостное оборудование Restola Ferrum Бочка емкость резервуар щ... Оборудование Резервуары для хранения гсм Резервуары и баки для пищ...

Доставка из других регионов

Бесплатная доставка

С подарком Скидка

Новинки Опт

Диапазон цен, руб. ?



Производитель ?

- Собственное производство 268
- Ferrum 10
- Restola 9
- [Показать все 19](#)

Страна производитель

- Россия 777
- Беларусь 81
- Италия 6
- Финляндия 2
- Украина 1

Материал резервуара

- Нержавеющая сталь 180
- Пластик 73
- Сталь 21

Тип резервуара по количеству секций

- Многосекционный 1
- Односекционный 453

Тип резервуара по количеству стенок

- Двустенный 31
- Одностенный 467

Тип резервуара по способу установки

- Вертикальный 485
- Горизонтальный 62

Тип резервуара по способу монтажа

- Надземный 105
- Подземный 123

Объем резервуара (куб. м)

0 900000 Ок

Смотрите также

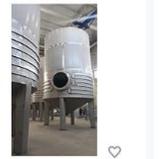
Емкостное оборудование, Оборудование. Емкостное для воды, Бочка емкость резервуар



от 9 500 000 руб.
В наличии
Производство и монтаж Резервуаров вертикальных
Доставка из г. Шахты
★★★★ 80% из 6



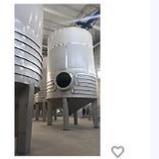
2 989 592 руб.
В наличии
Резервуары для хранения растительного масла
Доставка из г. Москва
Нет отзывов. [Добавить](#)



1 717 200 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 72,12м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



1 627 800 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 65,68 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



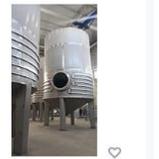
1 540 200 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 59,54 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



1 509 895 руб.
В наличии
Резервуар для пищевых жидкостей
Доставка из г. Москва
Нет отзывов. [Добавить](#)



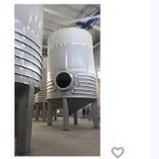
1 468 200 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 57,7м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



1 400 400 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 53,7 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



1 390 800 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 52,54 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



1 320 000 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 48,39 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



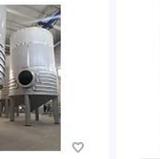
1 314 600 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 47,63 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



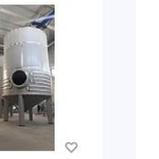
1 219 800 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 43,27м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



1 191 000 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 43,08 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



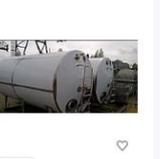
1 185 600 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 42,96 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



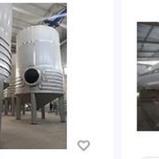
1 153 200 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 39,41 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



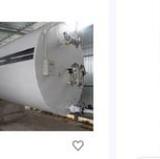
1 116 600 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 38,66 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



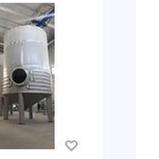
1 100 000 руб.
В наличии
Емкость от 2000л
Доставка из г. Краснодар
4 отзыва



1 088 400 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 35,72 м3.
Доставка из г. Липецк
Нет отзывов. [Добавить](#)



от 1 000 000 руб.
Под заказ, 60 дней
Резервуар Длительного хранения углекислоты
Доставка из г. Тольятти
3 отзыва



999 000 руб.
Под заказ
Емкость из нержавеющей стали объемом: 34,46 м3.
Нет отзывов. [Добавить](#)

Активация windows
Чтобы активировать windows, перейдите к компьютеру.

 <p>720 000 руб. В наличии Емкость из нержавеющей стали 12 м3 Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>690 000 руб. Под заказ Емкость из нержавеющей стали объемом: 20,09 м3. Доставка из г. Липецк Нет отзывов. Добавить</p>	 <p>680 000 руб. В наличии Емкость цт 5000л Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>678 600 руб. Под заказ Емкость из нержавеющей стали объемом: 13,14 м3. Доставка из г. Липецк Нет отзывов. Добавить</p>	 <p>675 900 руб. В наличии Емкость омг 10000л Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	
 <p>675 000 руб. В наличии Резервуар из нержавеющей стали 12 м3 Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>675 000 руб. В наличии Емкость омг 12000л Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>670 000 руб. В наличии Емкость Я1-овс 8000л Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>651 000 руб. Под заказ Емкость из нержавеющей стали объемом: 17,23 м3. Доставка из г. Липецк Нет отзывов. Добавить</p>	<p>Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите к компьютеру.</p>	
<p>Резервуары и баки для пищевой промышленности со скидкой. Резервуары и баки для пищевой промышленности оптом</p> <p>Другие страны Резервуары и баки для пищевой промышленности в Украине</p>	 <p>95 000 руб. В наличии Емкость из нержавеющей стали 1 м3 горизонтальная Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>95 000 руб. В наличии Резервуар из нержавеющей стали 1 м3 Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>98 000 руб. В наличии Емкость К 4000л в обрешетке Доставка из г. Москва ★★★★★ 93% из 49</p>	 <p>98 000 руб. Под заказ, 10 дней Купажная емкость Доставка из г. Казань ★★★★★ 92% из 13</p>	 <p>от 99 000 руб. Зачисляется Термос из нерж от 300 до 20000 Доставка из г. Ижевск ★★★★★ 60% из 5</p>
 <p>от 99 000 руб. Под заказ, 7 дней Емкости для пива Доставка из г. Ижевск ★★★★★ 60% из 5</p>	 <p>99 120 руб. В наличии Емкость ФМ 5000л в обрешетке Доставка из г. Москва ★★★★★ 93% из 49</p>	 <p>99 999 руб. В наличии Емкость оме 10 м3 Доставка из г. Краснодар 4 отзыва</p>	 <p>100 000 руб. Под заказ, 30 дней Емкость из нержавеющей стали Доставка из г. Одинцово ★★★★★ 100% из 1</p>	 <p>100 000 руб. Под заказ, 30 дней Бак из нержавеющей стали на колесах Доставка из г. Челябинск ★★★★★ 55% из 23</p>	
 <p>110 000 руб./комплект В наличии Производство оборудования для изготовления кормов для животных Доставка из г. Екатеринбург ★★★★★ 90% из 151</p>	 <p>110 000 руб. В наличии Емкость для пивоваренной промышленности Доставка из г. Екатеринбург ★★★★★ 90% из 151</p>	 <p>110 000 руб. В наличии Емкость для производства кормов для животных Доставка из г. Екатеринбург ★★★★★ 90% из 151</p>	 <p>110 000 руб. В наличии Емкость для пивоваренной промышленности Доставка из г. Екатеринбург ★★★★★ 90% из 151</p>	 <p>110 000 руб. В наличии Емкость для пивоваренной промышленности Доставка из г. Челябинск ★★★★★ 55% из 23</p>	
 <p>110 000 руб. В наличии Емкость для молочной промышленности Доставка из г. Челябинск ★★★★★ 95% из 23</p>	 <p>110 000 руб. В наличии Резервуар для молочной промышленности Доставка из г. Челябинск ★★★★★ 95% из 23</p>	 <p>110 000 руб. В наличии Емкость для производства кормов для животных Доставка из г. Челябинск ★★★★★ 95% из 23</p>	<p>Активация Windows Чтобы активировать Windows, перейдите к компьютеру.</p>		

Рисунок 70. Предложения о продаже резервуаров и баков для пищевой промышленности.²¹

²¹ Источник: <https://tiu.ru/Rezervuary-i-baki-dlya-pischevoj-promyshlennosti;7?sort=price>

На рынке бывших в употреблении ёмкостей так же имеется достаточное количество предложений о продаже ёмкостей, резервуаров, цистерн. Предлагается имущество различного объема и состояния, материала стен. Ниже представлены некоторые предложения о продаже.

www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/tsisterny_dlya_tehvody_septika_1013895887

AliExpress Бронирование оте... Lamoda Рамблер Facebook

Цистерны для техводы, септика

Добавить в избранное Добавить заметку 24 марта в 06:25



27/08/2016 15:30 Avito

Республика Башкортостан, Уфа
р-н Советский [Показать карту](#)

Организация реализует цистерны 5 м3 -100м3 б/у состояние отличное.
Для хранения ГСМ или технической воды под пожарные резервуары, имеются и пропаненные, чистые цистерны для хранения питьевой воды.
Звоните, уточняйте, приезжайте, смотрите, выбирайте.
Наличная или безналичная форма оплаты, работаем с НДС.
Организуем доставку.
Мы находимся в пос.Зубово.

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Email

Пожаловаться

21 200 ₹

Взять кредит в Тинькофф
Подробнее

8 909 349-18-18

Написать сообщение

Вагон-Мастер
Компания
На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Розалия

№ 1013895887, 1702 (+1)

Вагон-Мастер
ВАГОН-БЫТОВКИ: производство, продажа, аренда. Морской КОНТЕЙНЕР. Модульное ОБЩЕЖИТИЕ. Рефрижератор. ЕМКОСТИ. услуга ДОСТАВКИ.
вагон-мастер
Компания
На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Розалия

№ 1013895887, 1702 (+1)

Вагон-Мастер
ВАГОН-БЫТОВКИ: производство.

Рисунок 71. Цистерны для техводы, септика
(https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/tsisterny_dlya_tehvody_septika_1013895887)

www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/remont_i_stroitelstvo/tsisterna_20_kubov_novaya_1683571886

AliExpress Бронирование оте... Lamoda Рамблер Facebook

Цистерна 20 кубов новая

Добавить в избранное Добавить заметку 29 марта в 12:27



Амурская область, Благовещенск [Показать карту](#)

цистерна 20 кубов новая используется для хранения бензина . состояние идеальное. в комплекте флянцы , сливные краны, крышка .

120 000 ₹

Взять кредит в Тинькофф
Подробнее

8 914 553-16-54

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС
Компания
На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АЛЕКСАНДР

№ 1683571886, 1345 (+1)

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС
Делаем все по сантехнике! все по электрике! продажа, выкуп цистерн , емкостей и резервуаров.

Dr PIERRE RICAUD
PARIS

30 лет инноваций для молодости кожи

Dr. Pierre Ricaud 125047, г.Москва, 4-й Лесной переулок, д. 4, ОГРН 1027739696975. Подробности на сайте www.pierre-ricaud.com

на RICAUD.COM

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Рисунок 72. Цистерна 20 кубов
(https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_blagoveschensk/remont_i_stroitelstvo/tsisterna_20_kubov_novaya_1683571886)

Емкость из алюминия 10 куб.м

Добавить в избранное Добавить заметку 1 апреля в 15:46



Амурская область, Шимановск

Показать карту

Продам емкость из алюминия 10 куб.м

размеры 2,0*3,5 метра. использовался для хранения соевого масла, в наличии 2 шт. Заключаем договоры, отчетные документы

также в наличии цистерны, емкости, бочки, под разные виды деятельности, автоцистерны, резервуары Б/У под воду под ГСМ, для септиков, под пожарные резервуары и для разных бытовых нужд (в наличии более 100 шт. емкостей разных объемов и модификаций)

покупаем емкости, резервуары, цистерны, Б/У от 3 куб., самовывоз, наличный и б/н расчет.

Заключаем договоры, отчетные документы

Возможен бартер на строительные материалы, техника (услуги) емкости находятся в

Амурская область, г. Белогорск, ул. Авиационная 23 а база военторг (бывший унр 1262)

Компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС..



Пожаловаться

150 000 ₹

Взять кредит в Тинькофф
Подробнее

8 914 553-16-54

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Компания
На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АЛЕКСАНДР

№ 1376251250, 1054 (+1)

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Делаем все по сантехнике! все по электрике! продажа, выкуп цистерн, емкостей и резервуаров.

Ак
Что
ком

8 914 553-16-54

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Компания
На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АЛЕКСАНДР

№ 1376251250, 1054 (+1)

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Рисунок 73. Емкость из алюминия 10 куб.м

Цистерна 50 куб конусная (с хранения)

Добавить в избранное Добавить заметку 29 марта в 12:26



220 000 ₹

Взять кредит в Тинькофф
Подробнее

8 914 553-16-54

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Компания
На Авито с апреля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АЛЕКСАНДР

№ 1467659185, 764 (+3)

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Делаем все по сантехнике! все по

Ак

Цистерна 50 куб конусная (с хранения) идеальное состояние.

Возможно использовать для надземной и подземной установки .на остатке 2 шт. состояние идеальное . также имеются резервуары различного объема.

также в наличии цистерны, емкости, бочки, под разные виды деятельности, автоцистерны, резервуары Б/У под воду под ГСМ, для септиков , под пожарные резервуары и для разных бытовых нужд (в наличии более 100 шт. емкостей разных объемов и модификаций)

покупаем емкости, резервуары, цистерны, Б/У от 3 куб., самовывоз, наличный и б/н расчет.

Закключаем договоры, отчетные документы

Возможен бартер на строительные материалы, техника (услуги) емкости находятся в

Амурская область, г. Белогорск, ул Авиационная 23 а база военторг (бывший унр 1262)

Компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС..



[Пожаловаться](#)

220 000 ₺

Взять кредит в Тинькофф
Подробнее

8 914 553-16-54

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Компания

На Авито с апреля 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
АЛЕКСАНДР

№ 1467659185, 764 (+3)

Рисунок 74. Цистерна 50 куб конусная (с хранения)

(https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_belogorsk/remont_i_stroitelstvo/tsistema_50_kub_konusnaya_s_hraneniya_1467659185)

www.avito.ru/amurskaya_oblast_svobodny/remont_i_stroitelstvo/tsistema_resiver_50_kub_1302813196

AliExpress | Спонсирование оте... | Lamoda | Рамблер | Facebook

Цистерна ресивер 50 куб

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 марта в 05:54

300 000 ₺

Взять кредит в Тинькофф
Подробнее

8 914 553-16-54

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Компания

На Авито с апреля 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
АЛЕКСАНДР

№ 1302813196, 761 (+1)

Компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Делаем все по сантехнике! все по электрике! продажа, выкуп цистерн, емкостей и резервуаров.

Ак
Чтс
кол

Резервуар РДХ горизонтального типа эксплуатируются для хранения низкотемпературного диоксида углерода на неограниченный срок. Объем емкости -50 м³. Резервуар рассчитан на максимальное давление до 2 МПа. толщина стенки 3 мм.

также в наличии Цистерны емкости бочки, под разные виды деятельности и использования. собственный парк емкостей, железнодорожные-цистерны, автоцистерны, бочки, резервуары Б/У под воду под ГСМ, для септиков, под пожарные резервуары и для разных бытовых нужд (в наличии более 100 шт. емкостей разных объемов и модификаций)

покупаем емкости, резервуары, цистерны, Б/У от 3 куб., самовывоз, наличный и б/н расчет.

Закключаем договоры, отчетные документы

емкости находятся в

Амурская область, г. Белогорск, ул Авиационная 23 а база военторг (бывший унр 1262)

Компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС..

Наличный, безналичный по юр. счету, по терминалу, он-лайн расчет.



[Пожаловаться](#)

№ 1302813196, 761 (+1)

Компания САНТЕХНИК ЭЛЕКТРИК СЕРВИС

Делаем все по сантехнике! все по электрике! продажа, выкуп цистерн, емкостей и резервуаров.

Печь на отработанном масле
7 500 ₺

Котел в печь
10 000 ₺

Бочки 200 литров
1 000 ₺

[249 объявлений компании](#)

Рисунок 75. Цистерна ресивер 50 куб

(https://www.avito.ru/amurskaya_oblast_svobodny/remont_i_stroitelstvo/tsistema_resiver_50_kub_1302813196)

Вывод: первичный и вторичный рынки купли-продажи емкостей и резервуаров развиты.

Имеется достаточное количество предложений. Предлагается имущество различного объема и состояния, материала стенок.

На первичном рынке выявлены предложения от 110 000 до 9 500 000 руб. На вторичном – от 21200 до 300 000 руб.

7.8. Классификация машин и оборудования. Ценообразующие факторы²²

Практическая оценка стоимости машин и оборудования представляет собой не простую задачу в связи с недостаточной информационной базой. Прежде всего, это связано с большим разнообразием машин и оборудования, что, чаще всего, не позволяет найти какие-либо аналитические материалы по конкретному оборудованию. Использовать имеющиеся обзоры рынка по отдельным видам оборудования в платном доступе обычно не позволяет бюджет оценки, особенно если оценка оборудования производится достаточно редко, да и не всегда там есть то, что необходимо оценщику.

Большая номенклатура машин и оборудования так же мешает проведению систематических исследований. В связи с этим большое значение приобретают экспертные методы исследований по изучению влияния основных факторов рынка на стоимость машин и оборудования. Однако сразу же встает вопрос, где взять необходимое количество экспертов по столь разнообразным объектам. Был найден выход из почти безвыходной ситуации - это воспользоваться знаниями и опытом достаточно большого количества оценщиков, которые обладают навыками оценки подобных объектов.

Именно эта идея и была реализована в "Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования", авторы Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбак Д.В., Крайникова Т.В., издание второе, 2019 год.

Классификация машин и оборудования, а так же ценообразующие факторы представлены в таблице ниже.

№	Группа	Пример	Ценообразующие факторы				
			Наличие предложений в открытых источниках на первичном рынке	Наличие предложений в открытых источниках на вторичном рынке	Преобладающий вид устаревания	Сложность монтажа и/или транспортировки	Регламентированные ремонты
1	Транспортные средства и спецтехника общего применения	Легковые и грузовые автомобили общего применения, автобусы, тягачи, прицепы, трактора и др.	Большое количество предложений	Большое количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.
2	Спецтехника узкого применения	Автомобильная: Экскаваторы, грейдеры, ломовозы, лесовозы и др. Подъемная: погрузчики, гидроманипуляторы, гидролифты, и др. Строительная: автокраны, краны-манипуляторы, башенные краны и др. Коммунальная: снегоочистители, ассенизаторы, мусоровозы и др. Дорожная: асфальтоукладчики и асфальтовые катки и др. Сельскохозяйственная комбайны, опрыскиватели, и др.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять в зависимости от комплектации (цены на базовые модели присутствуют в открытых источниках)	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки, пробега	Возможна частичная сборка, часть объектов требует транспортировки	Периодическое техническое обслуживание и ремонт при необходимости.

²²Источник: "Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования", авторы Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Маслов С.А., издание первое, 2015 год. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»

3	Железнодорожные и водные транспортные средства	Электровозы, тепловозы, вагоны, суда, баржи и т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физическое (изнашивание основных узлов и агрегатов) зависит от фактической наработки	Монтаж и транспортировка не требуется	Регламентированное техническое обслуживание и ремонты
4	Серийное оборудование широкого профиля	Холодильное, отопительное, сверлильное, сварочное оборудование, электрогенераторы, трансформаторы, электродвигатели, насосы и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Как правило, большое количество предложений на рынке	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Возможна частичная сборка, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
5	Узкоспециализированное оборудование	Производственные линии, плавильные и малировочные печи, установки (например для получения изопрена) т.д.	Поставки от производителей и цена определяется индивидуально	Ограниченное количество предложений	Физический (изнашивание мелких деталей, коррозия) зависит от фактической наработки	Требуется монтаж (шеф монтаж) и дорогостоящая транспортировка	Периодическое ТО и Р при необходимости
6	Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	Цистерны, резервуары, паровые котлы, и т.д.	Реализуются через узкую дилерскую сеть и цены нужно уточнять	Ограниченное количество предложений	Физический (Коррозионный) зависит от календарного срока службы	Монтаж требуется для стационарных объектов. Требуется транспортировка.	Периодическое ТО и Р при необходимости
7	Электронное оборудование	Оргтехника, бытовая техника, электроприборы, комплектующие и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Большое количество предложений на рынке	Моральное устаревание (быстро развивающиеся технологии)	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт при необходимости и целесообразности
8	Инструменты, инвентарь, приборы	Мебель, бурильные и отбойные молотки, перфораторы, измерительные и регулирующие приборы и устройства и лабораторное оборудование и т.д.	Большое количество предложений на рынке	Ограниченное количество предложений на рынке	Физический (механические дефекты) зависит от типа эксплуатации	Монтаж не требуется, транспортировка не дорогостоящая	Ремонт обычно не производится

Рисунок 76. Классификация машин и оборудования («Справочник оценщика машин и оборудования-2019», стр. 20-23)

К оценке представлены емкости для хранения воды, который относится к группе: Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ.

7.9. Анализ скидки на торг

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку на торг.

Корректировка произведена на основании "Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования", авторы Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Дюбак Д.В., Крайникова Т.В., издание второе, 2019 год.

В таблицах приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке.

**Границы расширенного интервала для скидки «на
торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса банковских
сотрудников)**

Таблица 2.2.1.4

Группа	Среднее	Расширенный интервал		Отношение средних значений опроса представителей Банка к значениям опроса экспертов-оценщиков
		мин.	макс.	
Транспорт и спецтехника общего применения	14	7,7	21,3	1,51
Спецтехника узкого применения	20	11,7	28,5	1,69
Железнодорожный и водный транспорт	21	12,0	29,1	1,67
Серийное оборудование широкого профиля	19	10,2	28,5	1,68
Узкоспециализированное оборудование	27	15,9	38,2	1,90
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	28	15,8	39,2	2,20
Электронное оборудование	27	13,1	40,0	1,93
Электронное оборудование	27	13,7	40,5	2,05

Рисунок 77. Скидка на торг ("Справочнике оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования", стр. 59)

Таким образом, скидка на торг для средств хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ находится в диапазоне от 15,8 до 39,2%, среднее значение – 28%.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

8.1. Содержание и объем работ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление и передача Заказчику письменного Отчёта об оценке.

8.2. Основные понятия и определения

Применяемые в Отчёте об оценке общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Согласно ФСО № 7 *объектами оценки* могут выступать объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности;

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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)».

Рыночная стоимость объекта оценки - 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.

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

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.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединённых 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.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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.

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

8.3. Обоснование выбора подходов к оценке

Согласно ФСО № 1 п. 11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов основывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24 (б) ФСО № 7 затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости: земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно ФСО № 7 п. 22а доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы; В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно п. 24 ФСО № 1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Вывод: Заказчиком не предоставлена техническая документация на объекты капитального строительства (см. п. 14.2 Справка № 18 от 26.03.2020). Таким образом, данные, необходимые для реализации затратного подхода, а именно: строительный объем зданий, отсутствуют. Кроме того, расчет стоимости объектов затратным подходом требует значительных корректировок и, возможно, привнесёт существенные погрешности при расчете. Поскольку объекты достаточно универсальны и расчет остальными подходами не вызывает затруднений, Оценщик решил отказаться от реализации затратного подхода.

Так как рынок оцениваемых объектов достаточно развит, расчёт рыночной стоимости объектов оценки произведён сравнительным подходом методом сравнения продаж. При этом расчет производился как для совокупности строений на земельных участках.

Доходный подход применим к объектам, приносящим доход в процессе эксплуатации. Данный подход для единого объекта недвижимости выполнен методом прямой капитализации.

Таким образом, оценщик пришёл к выводу о целесообразности применения двух подходов в рамках настоящей оценки: сравнительного и доходного.

В случае использования нескольких подходов к оценке (п. 25 ФСО № 1), а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

8.4. Сравнительный подход

8.4.1. Обоснование выбора методов расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В сравнительном подходе для определения рыночной стоимости объекта оценки использовался метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж наиболее действенен, когда имеется информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, при этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка купли-продажи недвижимости, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемой комнаты, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

8.4.2. Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки Обоснование выбора объектов-аналогов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В качестве объекта оценки выступает четыре смежных земельных участка, представляющих собой участок единой базы, огороженной забором. Таким образом, расчет производится исходя из общей площади всех земельных участков, которая составляет 12 485 кв. м (=2 513 кв. м + 4 674 кв. м +3 540 кв. м +1 758 кв. м).

В результате исследования рынка объекта оценки на момент проведения оценки был выявлен ряд аналогов, сопоставимых по своим основным ценообразующим факторам (см. п. 7.4.1).

В ходе исследования всех предложений автоматически выбраковываются предложения с явно завышенной или заниженной ценой, повторяющиеся предложения, земельные участки, расположенные вне городской черты и т.д. В данном случае все объекты-аналоги были приняты к расчету.

На основании всего изложенного, по вышеперечисленным факторам были отобраны объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки. Данные об объектах - аналогах и их основных ценообразующих факторах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

При корректировке все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки, определённой методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость. В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта. Также многие авторы рекомендуют использование в качестве единицы сравнения именно удельной цены, например: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб: Издательство «МКС», 2003 - 422 с. - ISBN 5-901-810-04-X; Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». - СПб: СПбГТУ, 1997. - 422 с. - ISBN 5-7422-0024-2; Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2001-512 с. ISBN 5-279-02013-3; Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. - М.: Дело, 1997. - 480 с. - ISBN 5-7749-0045-2; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439>.

В качестве единиц сравнения могут использоваться:

Таблица 8.1. Возможные единицы сравнения

Показатель	Наличие и описание показателя
Цена га	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование.
Цена кв.м	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммунальную застройку.
Цена фронт. м	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров.
Цена авт. место	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК.

По выбранным объектам-аналогам имеется информация для расчета: известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения, не принимали, так как:

- во-первых, другие единицы сравнения практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- во-вторых, другие единицы сравнения не являются общей для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам - аналогам;
- в-третьих, другие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- в-четвёртых, имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, в качестве удельной единицы сравнения принята цена за единицу площади земельного участка - 1 кв.м.

Данные о сравниваемых объектах представлены в таблице ниже.

Таблица 8.2. Предложения продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Описание объекта	земельные участки	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	рыночные, НДС не облагается	рыночные, НДС не облагается	рыночные, НДС не облагается	рыночные, НДС не облагается
Условия рынка	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Чехова, дом 25	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, переулок Зеленый, дом № 7Б	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, тупик Тургеневский
Расположение относительно автомагистрали	в удалении	в удалении	в удалении	в удалении
Площадь участков, кв.м	12 485 (=2 513 + 4 674 +3 540 +1 758)	6 320	4 210	4 000
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Цель предоставления участка/разрешенное использование	под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки), под объект недвижимости (склад)	под строительство комплекса офисно-складских помещений	под производственно складской комплекс	под промышленную застройку
Инженерные коммуникации	водоснабжение, канализация, электричество, газоснабжение	водоснабжение, канализация, электричество	центральные коммуникации: водопровод и канализация на участке, газ по границе, электроснабжение 300	водоснабжение, канализация, электричество

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения/сделки, руб.		18 960 000	12 750 000	15 000 000
Цена предложения/сделки, руб./кв.м		3 000	3 029	3 750
Источник информации		https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/193250367/	https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/221831326/	https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/197169091/

Источник информации: сайты объявлений в информационно-коммуникационной сети «Интернет», расчеты оценщика

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован метод корректировок. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка (см. п 7.5 Анализ ценообразующих факторов), консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путём применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи). Согласно теории оценки корректировки по первой группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена)²³.

Корректировка на передаваемые имущественные права

Корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. В данном случае все объекты-аналоги передаются на праве собственности, различий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и Объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В данном случае все сделки проводятся в рыночных условиях, корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка (дату продажи/предложения)

Поправка на рыночные условия выполняется, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько

²³ Источник: Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство «Маросейка», 2009

экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Все объекты-аналоги находятся на стадии предложения на момент оценки. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки (уторгование)

Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений к продаже, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга.

В рамках настоящей оценки Оценщик принял значение скидки на торг в размере среднего значения, а именно -18% (см. п. 7.6 Анализ скидки на торг).

Корректировки второй группы элементов сравнения

Корректировки выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путём алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировка на местоположение.

Значительное влияние на цену коммерческой недвижимости оказывает его местоположение.

В рамках данной оценки корректировка на местоположение не требуется, так как все объекты-аналоги, предлагаемые к продаже, так же как и объект оценки находятся на окраинах города Наро-Фоминске, на территории промзон (см. рисунок ниже).

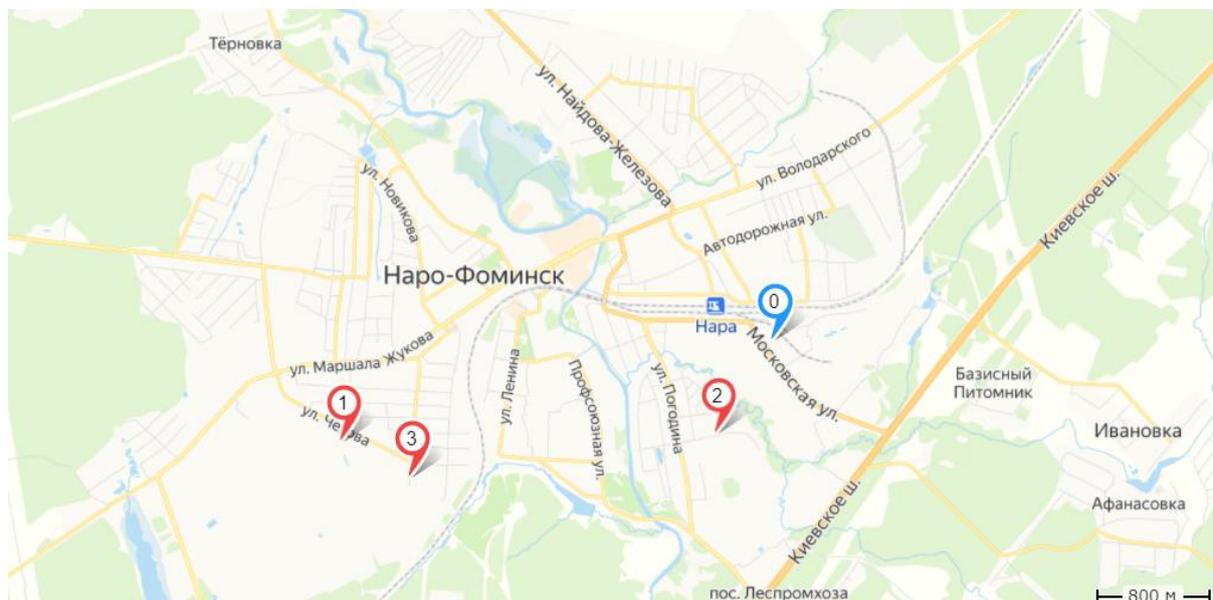


Рисунок 78. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте города Наро-Фоминска

*0 – объект оценки (улица Московская, дом 3В)

1 – объект-аналог № 1 (улица Чехова, дом 25)

2 - объект-аналог № 2 (переулок Зеленый, дом № 7Б)

3 - объект-аналог № 3 (тулик Тургеневский)

Корректировка на расположение относительно автомагистрали

По данному фактору различий не выявлено, все объекты-аналоги, так же как и объект оценки расположены в некотором удалении от крупных магистралей и шоссе. корректировка не проводится.

Корректировка на цель предоставления участка/разрешенное использование

По данному фактору различий не выявлено, все объекты предназначены под производственные цели, корректировку не вводим.

Корректировка на общую площадь

Оцениваемые земельные участки имеют площадь <1 га, однако, речь идет о едином объекте недвижимости, состоящем из четырех смежных земельных участков, составляющих площадь 12 485 кв.м или 1,2 га.

Все объекты-аналоги имеют площадь меньше 1 га, таким образом, в отношении всех объектов-аналогов вводится понижающая корректировка в размере 10% (см. рисунок ниже и п. 7.5.1).

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Рисунок 79. Корректирующие коэффициенты по фактору «Общая площадь участка»
(«Справочник оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки», стр. 101)

Корректировка на наличие коммуникаций:

Объект оценки подключен к сетям электроснабжения и водоснабжения/канализации, так же как и все объекты-аналоги. Корректировка не требуется.

Кроме того, на оцениваемые земельные участки подведено газоснабжение, в отличие от объектов-аналогов № 1 и № 3. Таким образом, в отношении данных объектов-аналогов вводится повышающая корректировка в размере 19% (см. рисунок ниже и п. 7.5.1).

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России

Таблица 60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32

Рисунок 80 Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
(«Справочник оценщика недвижимости -2018», стр. 166)

У объекта-аналога № 3 газоснабжение на границе, корректировка не вводится.

Процесс введения корректировок в стоимость объектов-аналогов и итоговый расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта приведён далее в таблице.

Таблица 8.3. Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб./кв.м		3 000	3 029	3 750
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 000	3 029	3 750
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 000	3 029	3 750
Условия продажи	рыночные, НДС не облагается	рыночные, НДС не облагается	рыночные, НДС не облагается	рыночные, НДС не облагается
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 000	3 029	3 750
Условия рынка	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 000	3 029	3 750
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м		2 460	2 484	3 075
<i>Корректировки второй группы элементов сравнения</i>				
Скорректированная цена по первой группе элементов сравнения руб. за 1 кв.м		2 460	2 484	3 075
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Чехова, дом 25	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, переулок Зеленый, дом № 7Б	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, тупик Тургеневский
Характеристики	окраина города, промзоны	окраина города, промзоны	окраина города, промзоны	окраина города, промзоны
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 460	2 484	3 075
расположение относительно автомагистрали	в удалении	в удалении	в удалении	в удалении
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 460	2 484	3 075
Цель предоставления участка/разрешенное использование	под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки), под объект недвижимости (склад)	под строительство комплекса офисно-складских помещений	под производственно складской комплекс	под промышленную застройку
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 460	2 484	3 075
Общая площадь, кв. м	12 485 (=2 513 + 4 674 +3 540 +1 758)	6 320	4 210	4 000
Общая площадь, га	1,2	0,63	0,42	0,40
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 214	2 236	2 768
Наличие электроснабжения	подключено	подключено	подключено	подключено
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 214	2 236	2 768
Наличие газоснабжения	подведен	не подключено	по границе участка	не подключено
Корректировка, %		19,00%	0,00%	19,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 635	2 236	3 294
Наличие водоснабжения и канализации	подключено	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 635	2 236	3 294
<i>Коэффициент вариации, %</i>		19,6%		
<i>Абсолютная валовая корректировка</i>		29,0%	10,0%	29,0%
Весовые коэффициенты		2	1	2
Доля объекта аналога в итоговой стоимости		0,40	0,20	0,40
Рыночная стоимость, руб./кв.м		2 819		
Земельный участок, площадью 2513 кв.м,		7 084 147		

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
кадастровый номер 50:26:0100404:419				
Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер			13 176 006	
Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421			9 979 260	
Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422.			4 955 802	
Итого рыночная стоимость всех земельных участков, руб.			35 195 215	

Источник: расчёты Оценщика

Согласование результатов

Согласование скорректированных стоимостей: для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

\bar{x} – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) не превышает значения 33%, что позволяет говорить о низкой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно ФСО № 1, п. 25. в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Так как рыночная стоимость объект оценки была определена с использованием единственного подхода к оценке – сравнительного, выполнение процедуры согласования результатов оценки в полном объёме не требуется. Результатам единственно применённого подхода присваивается коэффициент значимости в размере 1,00.

Округлим полученную стоимость объекта с точностью до 100 рублей. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные цифры порождают у читателя Отчёта об оценке ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельные участки составила:

Таблица 8.4. Значение рыночной стоимости прав на земельные участки

Значение рыночной стоимости по объектам:	
Земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419	7 084 000
Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:420	13 176 000
Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421	9 979 000
Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422.	4 956 000
Итого, руб.	35 195 000

8.4.3. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

Обоснование выбора объектов-аналогов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами объектов-аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт), взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует

текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При этом расчет производился как для совокупности строений на земельных участках, т.е. с учетом их местонахождения (смежного) при расчете используется общая площадь всех строений - 5 638,80 кв.м. Далее выделяется стоимость каждого объекта с земельным участком исходя из площади.

С целью выявления объектов-аналогов объекта оценки был проанализирован рынок продажи производственной недвижимости. Оценщик использовал данные информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

На основании анализа рынка производственной недвижимости Оценщик отобрал несколько объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам и выявил основные ценообразующие факторы сравнения.

Степень сходства объекта оценки и объекта-аналога определяется Оценщиком по элементам сравнения, т.е. по основным ценообразующим факторам сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, указанные в объявлениях о продаже, приняты как достоверные.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

В качестве объектов-аналогов приняты производственно-складские базы, состоящие из нескольких зданий. При этом в расчет рыночной стоимости принимается общая суммированная площадь всех объектов капитального строительства, предлагаемых к продаже.

Общая площадь объекта оценки, равная 5 638,8 кв.м так же складывается из площадей зданий: 2 155,0 кв.м +249,1кв.м+108,4кв.м+ 3 126,3кв.м.

При корректировке все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки, определённой методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных.

Обоснование выбора единицы сравнения

Согласно ФСО № 7 п.22 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость Объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м общей площади объекта.

Данные о сравниваемых объектах представлены в нижеприведённой таблице.

Таблица 8.5. Характеристики объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наименование объекта	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складское здание	производственно-складской комплекс
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, Красная Пресня микрорайон	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Нарское Лесничество, дом 28	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 13А
Местоположение в пределах города	районы вокруг крупных промпредприятий	районы вокруг крупных промпредприятий	районы вокруг крупных промпредприятий	районы вокруг крупных промпредприятий
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата продажи/предложения	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года
Передаваемые имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Общая площадь зданий, кв. м	5 638,80 (=2 155,0 кв.м +249,1кв.м+108,4кв.м+ 3 126,3кв.м) в т.ч. 3 126,3 кв.м неотапливаемая S	2 050,3 (=888,9 кв.м +1039,2 кв.м +122,2кв.м)	4 083,0	1 500,0

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
в т.ч. отапливаемая площадь, %	44,6	100	100	100
неотапливаемая площадь, %	55,4	0	0	0
Цена продажи/предложения с учётом НДС, руб.		55 000 000	69 000 000	35 000 000
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	простая	простая	простая	простая
Этажность	1,2,3	1,2	1,2	1,2
Доступ	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
Материал стен	кирпич, панели	кирпич, панели	кирпич, панели	кирпич, панели
Наличие отопления	электричество, водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной	газ, электричество, вода, канализация (собственные две котельные)	электричество, водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной	электричество, водоснабжение, канализация, отопление от собственной котельной
Площадь земельного участка, кв.м	12 485 (=2 513 кв.м + 4 674 кв.м + 3 540 кв.м + 1 758 кв.м)	8 640 (=6900 кв.м + 1740 кв.м)	15000	4 800
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Источник информации		https://narodnifominsk.cian.ru/sale/commercial/219003930/	https://narodnifominsk.cian.ru/sale/commercial/198215341/	https://www.avito.ru/narodnifominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prombaza_1907638118

Источник: исследования Оценщика

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценки недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами- аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован метод корректировок. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка производственной недвижимости (см. п. 7.5 «Анализ ценообразующих факторов», стр. 57), а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения²⁴

В первую группу элементов сравнения входят корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путём применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи). Согласно теории оценки корректировки по первой группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

²⁴ Источник: «Оценка стоимости недвижимости», авторы: С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, изд. Интерреклама, Москва, 2003 г

Корректировка на передаваемые имущественные права: корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки или земельный участок под ним отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. Различий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (схем оплаты при переходе имущества из рук в руки). По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В данном случае все сделки проводятся в рыночных условиях, корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка: корректировке подлежат различия в ценах предложений, если сделка по объекту-аналогу произошла в момент, отстоящий от даты оценки. В данном случае различий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки: все объекты-аналоги находятся на стадии предложения, таким образом, в отношении всех объектов-аналогов требуется корректировка на уторгование. Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. Размер скидки на торг принят на уровне среднего значения для производственно-складской недвижимости в размере 16,1% (см. п. 7.6 «Анализ скидки на торг», стр. 74).

Процесс введения корректировок в стоимость объектов-аналогов приведён далее в таблице.

Корректировки второй группы элементов сравнения

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: физические характеристики, местоположение, дополнительные элементы.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости (см. п. 7.5 «Анализ ценообразующих факторов»), были выявлены основные ценообразующие факторы для объекта оценки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена), а шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

Корректировка на местоположение.

Значительное влияние на цену коммерческой недвижимости оказывает его местоположение.

В рамках данной оценки корректировка на местоположение не требуется, так как все объекты-аналоги, предлагаемые к продаже, так же как и объект оценки находятся на окраинах города Наро-Фоминске, на территории промзон (см. рисунок ниже).

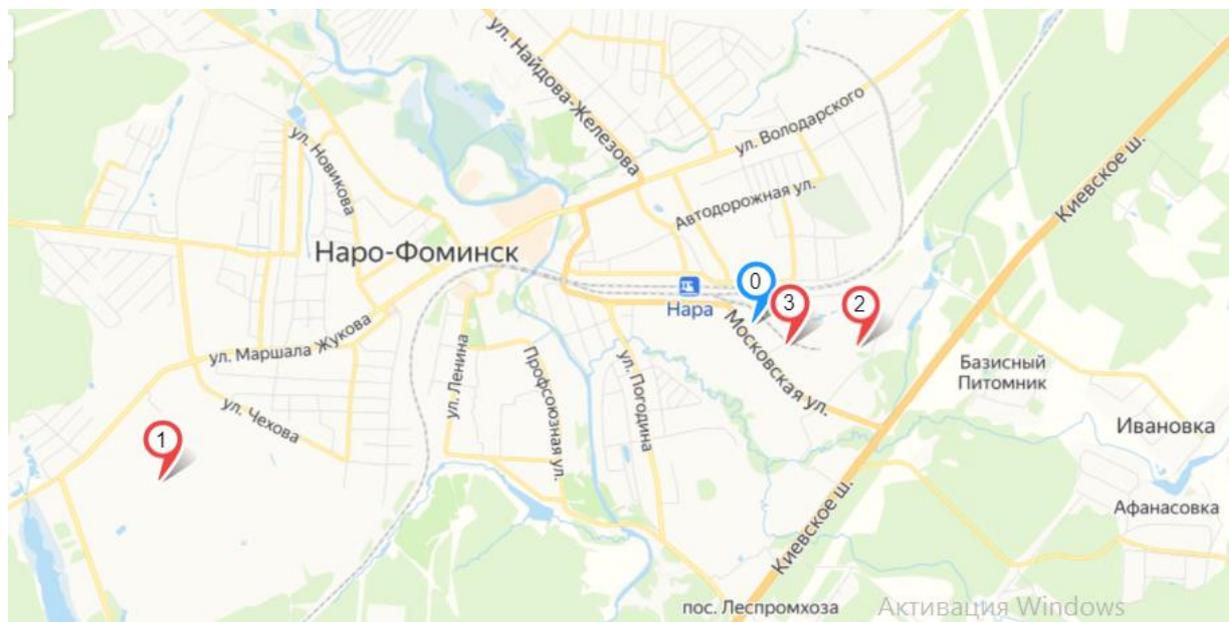


Рисунок 81. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте города Наро-Фоминска

*0 – объект оценки (улица Московская, дом 3В)

1 – объект-аналог № 1 (Красная Пресня микрорайон)

2 – объект-аналог № 2 (улица Нарское Лесничество, дом 28)

3 – объект-аналог № 3 (улица Московская, дом 13А)

Корректировка на общую площадь

Так как площади аналогов и объекта оценки различны, в стоимости объектов - аналогов необходимо внесение соответствующих корректировок.

Размер корректировки определен Оценщиком в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2018» (см. п. 7.5.2). В соответствии с данными Справочника выявлена зависимость удельной стоимости объекта от его площади.

Наиболее точно эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8642 \times x^{-0,13}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент поправки;

x – площадь объекта, кв.м.

Формула для расчета корректировки (K) на общую площадь выглядит следующим образом:

$$K = K_{so} / K_{sa} - 1,$$

где:

K_{so} – коэффициент корректировки для объекта оценки;

K_{sa} – коэффициент корректировки для объекта - аналога;

Таким образом, внесены соответствующие корректировки.

Корректировка на физическое состояние.

По данному фактору различий не выявлено. Все аналоги представляют собой объекты в удовлетворительном состоянии, как и объект оценки. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на материал стен.

В рамках данной оценки все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют в своем составе здания различной капитальности и конструктивной системы, в связи с этим корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие отопление.

По данному фактору были выявлены различия между объектом оценки и всеми объектами-аналогами. Все объекты-аналоги представляют собой отопляемые на 100% производственно-складские базы/комплексы, имеющие в своем составе собственные котельные. При этом, у объекта оценки отопляется только часть зданий. Здание склада площадью 3 126,3 кв.м. не отопляется. Таким образом требуется внесение корректировок.

В рамках настоящего расчета данная корректировка рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{S_{oo} + S_{но} * K}{S_{oa} + S_{на} * K} - 1$$

где:

S_{oo} – доля площади отопляемых помещений объекта оценки;

S_{oa} – доля площади отопляемых помещений объекта – аналога;

$S_{но}$ – доля площади неотапливаемых помещений объекта оценки;

$S_{на}$ – доля площади неотапливаемых помещений объекта – аналога;

K – отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопляемого объекта (на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, размер корректировки принят в среднем значении и составляет 0,76 (см. рисунок ниже и п. 7.5.2)).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отопляемого объекта	0,76	0,66	0,83

Рисунок 82. Наличие отопления (Справочник оценщика недвижимости-2018, стр. 198)

Корректировка на наличие железнодорожной ветки.

В рамках данной оценки не выявлены различия. корректировка не требуется.

Корректировка на обеспеченность землей

Расчет корректировки на размер земельного участка и его стоимость в структуре стоимости объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 8.6. Расчет корректировки на размер земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь здания, кв.м.	5638,80	2050,30	4083,00	1500,00
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади объекта (0) = (1)*(4)	6 241,3	11 879,3	10 357,0	9 020,8

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь земельного участка, кв.м	12 485	8 640	15 000	4 800
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади объекта оценки (1)	2,214	4,214	3,674	3,200
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв. м общей площади аналога (2)		4,214	3,674	3,2
Разница в площади участков объекта оценки и объекта-аналога (3)		-2,000	-1,460	-0,986
Стоимость 1 кв. м земельного участка объекта оценки (4)	2 819,00	2 819,00	2 819,00	2 819,00
Поправка на местоположение (5)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость		2 819,00	2 819,00	2 819,00
Поправка на вид права на земельный участок (5а)		0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м земельного участка объекта-аналога (6)=(4)+(4)*(5)+(4)*(5а)		2 819,00	2 819,00	2 819,00
Поправка на размер земельного участка (3)*(6)		-5 638,00	-4 115,74	-2 779,53
Поправка на стоимость земельного участка в структуре стоимости объекта (1)*[(4)-(6)]		0	0	0
Поправка на размер земельного участка и его стоимость в структуре стоимости объекта		-5 638,00	-4 115,7	-2 779,5

Процесс введения корректировок в стоимость объектов-аналогов и итоговый расчёт рыночной стоимости объекта оценки приведён далее в таблице.

Таблица 8.7. Корректировки по элементам сравнения

Наименование поправки	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена продажи /предложения, руб.		26 825	16 899	23 333
Передаваемые имущественные права (право на земельный участок)	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 825	16 899	23 333
Условия финансирования	рыночные, с учетом НДС	рыночные, с учетом НДС	рыночные, с учетом НДС	рыночные, с учетом НДС
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 825	16 899	23 333
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 825	16 899	23 333
Условия рынка	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		26 825	16 899	23 333
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-16,1%	-16,1%	-16,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 506	14 178	19 576
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, Красная Пресня микрорайон	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Нарское Лесничество, дом 28	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 13А
Местоположение в пределах города	районы вокруг крупных промпредприятий	районы вокруг крупных промпредприятий	районы вокруг крупных промпредприятий	районы вокруг крупных промпредприятий
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		22 506	14 178	19 576
Общая площадь зданий, кв. м	5 638,80	2 050,30	4 083,00	1 500,00
Коэффициент корректировки	0,6065	0,6918	0,6325	0,7204
Корректировка, %		-12%	-4%	-16%
Скорректированная цена руб./кв. м		19 805	13 611	16 444
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 805	13 611	16 444
Материал стен	кирпич, панели	кирпич, панели	кирпич, панели	кирпич, панели

Наименование поправки	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		19 805	13 611	16 444
Наличие отопления	отопление от собственной котельной	собственные две котельные	отопление от собственной котельной	отопление от собственной котельной
отапливаемая площадь, %	44,6	100,0	100,0	100,0
неотапливаемая площадь, %	55,4	0,0	0,0	0,0
	86,694	100,0	100,0	100,0
Корректировка, %		-13%	-13%	-13%
Скорректированная цена руб./кв. м		17 230	11 842	14 306
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена руб./кв. м		17 230	11 842	14 306
Площадь земельного участка, кв.м	12 485	8 640	15 000	4 800
Корректировка, руб.		-5 638	-4 116	-2 780
Скорректированная цена, руб./кв. м		11 592	7 726	11 526
Коэффициент вариации		21,53%		
Абсолютная валовая корректировка		58%	52%	48%
Весовые коэффициенты	6	1	2	3
Доля объекта-аналога в общей стоимости		0,17	0,33	0,50
Средневзвешенное значение рыночной стоимости, руб. за 1 кв.м отапливаемого производственно-складского объекта		10 271		
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (20%)		57 916 115		
<i>В том числе:</i>				
<i>стоимость земельных участков (см.п. 8.4.2), руб. НДС не облагается</i>		35 195 215		
<i>стоимость ОКС, руб. с учетом НДС (20%)</i>		22 720 900		
<i>стоимость ОКС, руб. без НДС (20%)</i>		18 934 083		
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (20%)		54 129 298		

Источник: расчёты Оценщика

Согласование результатов

Для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

\bar{x} – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) не превышает значения 33%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки.

Абсолютная валовая корректировка по некоторым объектам – аналогам превышает 30%. Таким образом, присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено из принципа – чем больше значение абсолютной валовой корректировки и количество проведённых корректировок, тем меньше сходство аналога с объектом оценки и, как следствие, меньший весовой коэффициент. Чем меньше корректировок применено к аналогам – тем ближе объект-аналог к объекту оценки и тем больше весовой коэффициент. Расчёт присваиваемых весовых коэффициентов для аналогов проводился по формуле:

$$d_i = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \times 100\%$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го аналога;

d_i – доля объекты i -го аналога в итоговой стоимости.

Таким образом, после внесения корректировок была рассчитана рыночная стоимость 1 кв.м оцениваемой недвижимости.

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на здания с земельными участками сравнительным подходом составила: 54 129 298 руб. без учета НДС (20%).

8.5. Доходный подход

8.5.1. Обоснование выбора методов расчёта рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 23, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынка годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В данной оценке расчёт рыночной стоимости объекта оценки производится методом капитализации по расчётным моделям.

Текущее состояние объекта оценки позволяет использовать его в качестве доходоприносящей недвижимости, так как объект оценки готов к сдаче в аренду, что обеспечит стабильный поток доходов и расходов.

8.5.2. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом капитализации дохода

С целью определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком предприняты следующие действия:

1. Установление периода прогнозирования;
2. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов;
3. Определение ставки дисконтирования и капитализации;
4. Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки.

Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются (конвертируются) в текущую общую стоимость. Базовой для этого подхода является формула:

$$C_{об.} = ЧОД / R_{об.}$$

где:

ЧОД – чистый оперативный доход;

R_{об.} – ставка капитализации.

8.5.3. Установление периода прогнозирования

Текущее состояние объекта оценки способно обеспечить стабильные суммы расходов и доходов, поэтому принимаем прогнозный период равным 1 году.

8.5.4. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном её использовании без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади объекта и установленной арендной ставки:²⁵

$$ПВД = S \times C_a$$

где:

S – аренднопригодная площадь, кв. м;

C_a – арендная ставка руб. за 1 кв. м.

Потоки доходов от каждого здания были рассчитаны оценщиком отдельно, поэтому для каждого объекта – здания были рассчитаны ставки отдельно.

Предполагаемый потенциальный валовой доход прогнозировался на основе арендной платы по подобным объектам недвижимости.

²⁵ Источник: Грязнова А., Федотова М, «Оценка недвижимости». – Финансы и статистика, 2005 год

Проанализировав рынок сдачи в аренду недвижимости из сегмента рынка объекта оценки (см. п. 7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект), Оценщик пришел к выводу, что полученных данных достаточно для прогнозирования потенциального валового дохода от объекта оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами объектов-аналогов Оценщик использовал данные по ставкам аренды (публичных оферт), взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение об аренде объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придёт к заключению о возможной цене предлагаемого в аренду объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

С целью выявления объектов-аналогов объекта оценки был проанализирован рынок аренды производственных помещений в сегменте и расположении объектов. Оценщик использовал данные информационно-поисковой сети Интернет.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщик отобрал несколько объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки по количественным и качественным характеристикам и выявил основные ценообразующие факторы сравнения.

Степень сходства объекта оценки и объекта-аналога определяется Оценщиком по элементам сравнения, т.е. по основным ценообразующим факторам сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Количественные и качественные характеристики, а также сведения о наличии НДС в стоимости предложений приняты как достоверные.

Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже.

При корректировке все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной стоимости объекта оценки, определённой методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Обоснование выбора единицы сравнения

Согласно ФСО № 7 п.22 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В качестве единицы сравнения, в соответствии со сложившейся практикой, была выбрана стоимость Объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м общей площади объекта.

Таблица 8.8. Сравнительные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Назначение	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, Зеленый переулок дом 7	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 13А	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Шибанкова, дом 48А
Передаваемые имущественные права на здание	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	рыночные, без НДС	рыночные, с НДС	рыночные, с НДС	рыночные, с НДС
Дата продажи/предложения	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м	5 638,80 в т.ч. 3 126,3 кв.м неотапливаемая S	750	1 500	500

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Этаж расположения	1,2,3	1	1	1
Тип объекта	отдельно стоящие здания	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	кирпич, панели	железобетонные панели	кирпич, железобетонные панели	кирпич, железобетонные панели
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Структура арендной ставки	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей	без учета коммунальных платежей
Арендная ставка за помещение в месяц, руб.		165 000	200 000	100 000
Арендная ставка, руб./кв.м		220	133	200
Источник информации		https://onrealt.ru/naro-fominsk/arenda-proizvodstva/15519847	https://www.avito.ru/narogofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/promyshlennaya_baza_05_ga_1875571036	https://www.avito.ru/narogofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_znacheniya_500_m_1457645033

Источник: расчёты Оценщика

Примечание:

*в предложениях (объявлениях) указана окончательная арендная ставка объекта-аналога. По действующему законодательству, данная операция признается объектом налогообложения по уплате НДС.

Методы анализа и внесения корректировок

Согласно требованиям ФСО № 7 п. 21 д в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки и количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами- аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, определяет модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

В данной оценке оценщиком использован качественный метод оценки. Величины корректировок были определены на основании анализа рынка производственной недвижимости (см. п. 7.5 «Анализ ценообразующих факторов», стр. 57), консультаций с профессиональными участниками рынка недвижимости в области рынка производственной недвижимости Московской области, а также на основании личного опыта Оценщика по оценке аналогичных объектов.

Корректировки первой группы элементов сравнения

В первую группу элементов сравнения входят корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путём применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату: права на объект, условия финансирования, условия сделки и условия рынка (время продажи). Согласно теории оценки корректировки по первой группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена)²⁶.

Корректировка на условия сделки: данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен предложений при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости (проводится анализ взаимоотношений покупателя и продавца). В данном случае все сделки проводятся в рыночных условиях. Предложения по аренде объектов аналогов включают в себя НДС - 20%. В

²⁶ Источник: Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости – С-Пб.: Издательство «Маросейка», 2009

рамках настоящей оценки определяется ставка без НДС, поэтому корректировка требуется для всех объектов-аналогов.

Корректировка на условия финансирования: цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (схем оплаты при переходе имущества из рук в руки). По данному фактору сравнения отличий не установлено, в связи с чем, данная корректировка не требуется.

Корректировка на передаваемые имущественные права: корректировка выполняется в случае, если имущественные права на объект оценки отличаются от имущественных прав на объекты-аналоги. В данном случае все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на праве аренды, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировка на рыночные условия (время сделки/предложения): корректировке подлежат различия в ценах предложений, если сделка по объекту-аналогу произошла в момент, отстоящий от даты оценки. В данном случае различий не выявлено, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на тип сделки: все объекты-аналоги находятся на стадии предложения, таким образом, в отношении них требуется корректировка на уторгование. Необходимо отметить, что в случае с объектами-аналогами рассматриваются цены предложений к аренде, а не цены реальных сделок. Как правило, при закрытии сделок по объектам недвижимости, возможно, некоторое снижение заявленных цен предложений в результате торга. Анализ скидки на торг приведен в п. 7.6 Анализ скидки на торг.

Корректировка определена оценщиком в размере -12,4%, что соответствует среднему значению скидки интервала по производственно-складской недвижимости.

Корректировки второй группы элементов сравнения

Среди элементов сравнения по второй группе сравнения принято выделять: физические характеристики, местоположение, дополнительные элементы.

Корректировки по второй группе элементов сравнения проводятся последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена), а шкала и процедура корректировок не должна меняться от одного объекта аналога к другому.

На основании Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», анализа рынка объекта оценки, консультаций с практикующими оценщиками и экспертами в области рынка недвижимости, были выявлены основные ценообразующие факторы для аренды коммерческой недвижимости:

Корректировка на местоположение.

Значительное влияние на арендную ставку коммерческой недвижимости оказывает его местоположение.

В рамках данной оценки корректировка на местоположение не требуется, так как все объекты-аналоги, предлагаемые к продаже, так же как и объект оценки находятся на окраинах города Наро-Фоминске, на территории промзон (см. рисунок ниже).

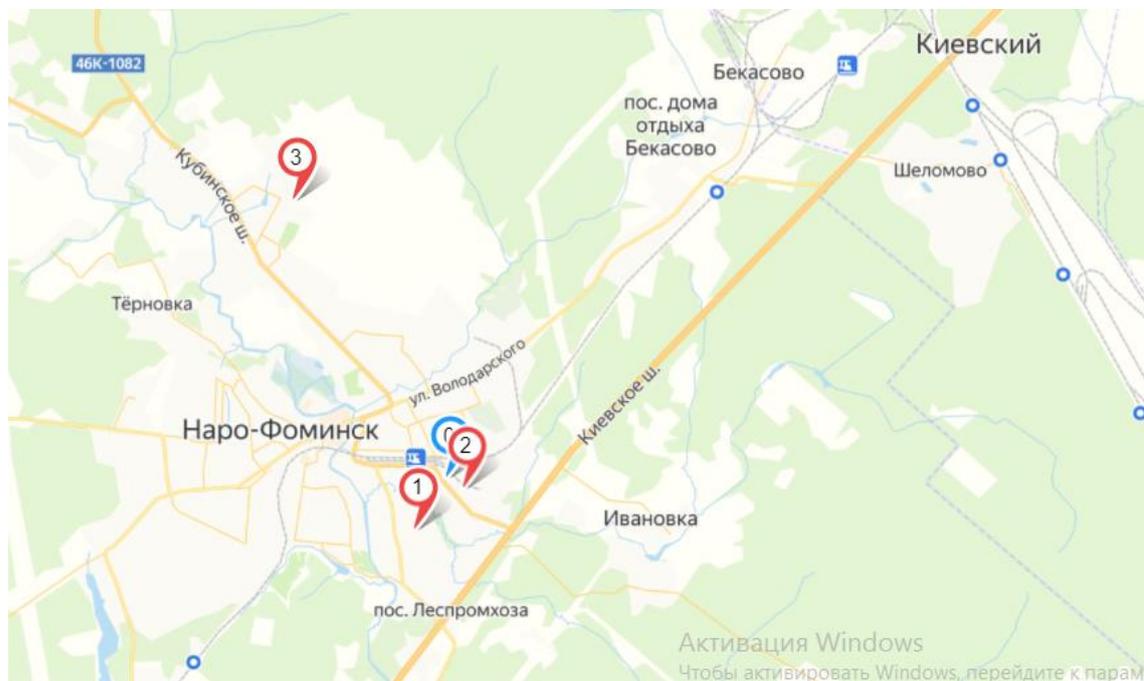


Рисунок 83. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте города Наро-Фоминска

*0 – объект оценки (улица Московская, дом 3В)

1 – объект-аналог № 1 (Зеленый переулок дом 7)

2 – объект-аналог № 2 (улица Московская, дом 13А)

3 – объект-аналог № 3 (улица Шибанкова, дом 48А)

Корректировка на площадь.

При прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем маленьких. Однако, данный факт не подтверждается данными анализа предложений и объекты оценки могут быть сданы частями (блоками, этажами, комнатами). В связи с данным фактом, корректировка не вводилась.

Корректировка на этажность. В рамках данной оценки все объекты-аналоги представлены помещениями на наземных этажах, Оценщиком корректировка на этажность в отношении объектов-аналогов не вводится.

Корректировка на физическое состояние. По данному фактору различий не выявлено. Все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, как и объекты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен.

В рамках данной оценки объекты оценки имеют в своем составе части зданий различной капитальности и конструктивной системы, в связи с этим корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие отопления. В рамках данной оценки различий не выявлено, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие ж/д ветки. По данному фактору различий не выявлено. Все объекты-аналоги не имеют на своей территории ж/д веток, как и объекты оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на структуру арендной ставки.

Арендная плата может включать или не включать коммунальные платежи.

По данному фактору различий не выявлено, по всем объектам-аналогам арендная ставка не включает коммунальные платежи, как и у объектов оценки. Таким образом, введение корректировок не требуется.

Процесс введения корректировок в стоимость объектов-аналогов и итоговый расчёт ставки аренды для объекта оценки приведён далее в таблице.

Таблица 8.9. Расчет арендной ставки

Наименование поправки	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Арендная ставка, руб./кв.м		220	133	200
Условия сделки	рыночные, без НДС	рыночные, с НДС	рыночные, с НДС	рыночные, с НДС
Корректировка, %		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		176	107	160
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		176	107	160
Передаваемые имущественные права на здание	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		176	107	160
Дата продажи/предложения	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года	март 2020 года
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		176	107	160
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Местоположение	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 3В	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, Зеленый переулок дом 7	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Московская, дом 13А	Московская область, Наро-Фоминский район, город Наро-Фоминск, улица Шибанкова, дом 48А
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м	5 638,8	750,0	1 500,0	500
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Этаж расположения	наземный	наземный	наземный	наземный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0%	0%	0%

Наименование поправки	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Материал стен	кирпич, панели	железобетонные панели	кирпич, железобетонные панели	кирпич, железобетонные панели
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Структура арендной ставки	без учета коммунальных платежей			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м без НДС		154	94	140
Абсолютная валовая корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент вариации		24,27%		
Весовые коэффициенты	3	1	1	1
Доля объекта-аналога в общей стоимости		0,33	0,33	0,33
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб. за 1 кв.м, без НДС		129		
Отношение арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта		0,76		
Арендная ставка 1 кв.м площади неотапливаемого объекта недвижимости, руб./кв.м без НДС		98		

Источник: расчеты Оценщика

Согласование результатов

Согласование скорректированных стоимостей: для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем результаты скорректированных цен.

Для оценки полноты внесённых корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где:

\bar{x} – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

Полученные в результате введения корректировок стоимости имеют коэффициент вариации менее 33%, что говорит об однородности полученной выборки.

Таким образом, введённые корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве итогового результата может использоваться среднеарифметическая, средневзвешенная, мода и медиана. В зарубежной практике при достаточно репрезентативной выборке наиболее распространённым способом определения итогового значения оценки является расчёт медианы, в российской практике среднеарифметическая.

Учитывая местоположение объекта оценки, его и объёмно-планировочные особенности, можно сделать вывод о том, что полученная в результате расчётов величина соответствует рыночному диапазону (см. п. 7.4

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект).

Таким образом, с учётом местоположения, конструктивных характеристик, особенностей планировки и текущего использования объекта оценки принимаем арендную ставку оцениваемых отопляемых зданий без НДС (20%) и без учета коммунальных платежей в размере 129 руб./кв.м., неотапливаемого здания – 98 руб./кв.м.

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в течение прогнозного периода: объекты оценки – нежилые здания, местоположение и текущее состояние которых позволяет использовать их в качестве доходоприносящей недвижимости сразу, без вложения дополнительных затрат, что обеспечит стабильные суммы расходов и доходов.

8.5.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

ДВД – есть предлагаемый доход с учетом потерь от недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Оценка потерь от недозагрузки

Потери могут возникнуть в связи с недозагрузкой площадей или неуплатой/ несвоевременной уплатой арендной платы. Степень незанятости объекта доходоприносящей недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки.

В настоящем расчете потери от недозагрузки были приняты на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 год в размере среднего значения (21,5%).

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	13,1%	29,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,5%	11,9%	29,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	12,8%	28,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	15,7%	36,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	11,7%	27,3%

Рисунок 84. Процент недозагрузки при сдаче в аренду (Справочника оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, стр. 52)

8.5.6. Определение ЧОД

Операционные расходы (ОР)

ЧОД – это действительный или ожидаемый чистый доход, исчисленный за год, остающийся после вычитания из ДВД всех операционных расходов (расходов по эксплуатации), до выплаты сумм по обслуживанию кредита и бухгалтерской амортизации.

Операционные расходы делятся на постоянные, которые не зависят от уровня дохода, переменные, которые от него зависят, и резерв на замещение.

К постоянным расходам относятся платежи за земельный участок и налог на имущество.

К переменным расходам относятся расходы на эксплуатацию и расходы на управление объектом.

Согласно «Справочнику оценщика-недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Том 2, приводятся следующие величины операционных расходов:

**Границы расширенного интервала значений расходов
на содержание объекта в процентах от потенциального
валового дохода**

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		10,0%	20,8%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	9,9%	21,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	10,8%	22,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	9,5%	20,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	10,0%	21,0%

Рисунок 85. Операционные расходы (Справочника оценщика недвижимости-2018 Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов, стр. 74)

К расчету приняты средние показатели размера операционных расходов по данным Справочника оценщика недвижимости. В соответствии с данными справочника операционные расходы для универсальных производственно-складских объектов составляют 15,3% от ПВД. Ставка операционных расходов включает в себя резерв на замещение.

8.5.7. Определение коэффициента капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2019 года на рынке инвестиций в недвижимость Москвы и регионов России. По итогам 2019 года ожидается снижение ставок капитализации на объекты в двух сегментах – складском и офисном. Так, показатель в складском сегменте снизится до 11-12%.²⁷

Таким образом, значение коэффициента капитализации составляет 11%.

8.5.8. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Прямая капитализация – это процесс преобразования величины прогнозируемого чистого операционного дохода в стоимость недвижимости на дату оценки.

Сведём расчёт рыночной стоимости объектов оценки в таблицу.

Таблица 8.10. Расчёт рыночной стоимости методом прямой капитализации

Показатель	Отапливаемые здания	Неотапливаемые здания
Арендная ставка, руб./кв.м без НДС	129	98
Площадь, кв.м	2 512,5	3 126,3
Потенциальный валовый доход в год, рублей	3 889 350	3 678 029
Потенциальный валовый доход в год, рублей	7 565 879 (=3 889 350 + 3 678 029)	
Потери от недозагрузки, %	21,5%	
Действительный валовый доход в год, рублей	5 939 215	
Операционные расходы, %	15,3%	
Операционные расходы, руб.	908 699,90	
Чистый операционный доход, руб.	5 030 515	
Ставка капитализации, %	11%	
Стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом, руб. без НДС	45 731 956	

Источник: расчёты Оценщика

Таким образом, была определена рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода без учета НДС (20%).

²⁷Источник: <https://kf.expert/news/v-2019-godu-obem-investitsiy-v-nedvizhimost-rossii-uvelichitsya-na-9-v-osnovnom-za-schet-regionalnyh-obektov>

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1. Описание процедуры согласования и анализ полученных результатов

Проанализируем использованные в рамках настоящей оценки подходы:

1) Затратный подход: заказчиком не предоставлена техническая документация на объекты капитального строительства (см.п. 14.2 Справка № 18 от 26.03.2020), таким образом, данные, необходимые для реализации затратного подхода, а именно строительный объем зданий, отсутствуют. Кроме того, расчет стоимости объектов затратным подходом требует значительных корректировок и возможно привнесет существенные погрешности при расчете. Поскольку объекты достаточно универсальны и расчет остальными подходами не вызывает затруднений, Оценщик решил отказаться от реализации затратного подхода.

2) Сравнительный подход: сравнительный подход имеет особенно широкое применение и даёт убедительные результаты, когда в наличии имеются рыночные данные. В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. В качестве объектов-аналогов использовались объекты, схожие с объектом оценки по назначению, составу, а также основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим стоимость.

Так как сравнительный подход в наибольшей степени отражает цены на рынке недвижимости, ему присваиваем наибольший вес.

3) Доходный подход: в рамках доходного подхода применялся метод капитализации по расчётным моделям.

Текущее состояние объекта оценки позволяет использовать его в качестве доходоприносящей недвижимости, так как объект оценки готов к сдаче в аренду, что обеспечит стабильный поток доходов и расходов.

Разница, полученная при расчете рыночной стоимости сравнительным и доходным подходами, составляет всего 15%. Таким образом, при согласовании Оценщик принял решение использовать результаты сравнительного и доходного подходов.

9.2. Обоснование выбора использованных весов для согласования рыночной стоимости объекта оценки

Для определения весов различных подходов используем четыре приведённых ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки применённого подхода расчёта с учётом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15-19 октября 2002 года.

Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу²⁸:

Достоверность и достаточность информации;

Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта;

Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного участника сделки;

Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости.

Расчёт «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- Определяется сумма баллов каждого подхода;
- По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчётный вес подхода;
- Расчётные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;
- Проводится согласование результатов расчёта.

Расчёт весов для объекта оценки методом присвоения удельных весов, приведён в таблице ниже.

Таблица 9.1. Согласование итоговой величины рыночной стоимости

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина стоимости по подходу, руб.	Не применялся	54 129 298	45 731 956
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчёты	0	60	40
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	60	40
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	60	40
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	60	40
Итого суммы баллов	0	240	160

²⁸ Источник: Согласование результатов оценки с учётом неопределённостей исходных данных, сайт: http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов		400	
Вес подхода, %	0	60	40

Источник: расчёты Оценщика

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3$$

где:

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определённая с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

Таблица 9.2. Стоимостные оценки

Подход	Результат, руб.	Вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (округленно)
Затратный	Не применялся	0		
Сравнительный	54 129 298	0,6	50 770 361	50 770 000
Доходный	45 731 956	0,4		

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества (залогового) на дату оценки составляет:

50 770 000 (Пятьдесят миллионов семьсот семьдесят тысяч) рублей 00 копеек без учета НДС

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (20%)
объекты капитального строительства: цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461; здание водохранилища 2 этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459; здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370; нежилое помещение, кадастровый номер 50:26:0100402:931);	15 575 000
земельные участки: земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419; земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:420; земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421; земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422);	35 195 000
Итого недвижимое имущество:	50 770 000

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. Обоснование выбора применяемых подходов

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

В данном случае, при изучении рынка купли-продажи емкостей и резервуаров, был выявлен ряд предложений о продаже аналогичного имущества. Однако, все емкости на момент продажи уже демонтированы. А оцениваемое движимое имущество является на момент оценки неделимым улучшением объекта недвижимости. Таким образом, принято решение сравнительный подход не применять в рамках данной оценки.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

В данном случае напрямую решить эту задачу невозможно, так как доход создается всем производственно-имущественным комплексом, а не отдельно взятым оборудованием или группой, а вычленив доход, приносимый конкретным оборудованием, из потока доходов всего предприятия не представляется возможным, арендные ставки на аналогичное оборудование Оценщику обнаружить не удалось.

Вывод: принимая во внимание вышеизложенные, оценщик пришёл к выводу о целесообразности применения затратного подхода.

В рамках затратного подхода применялся нормативно-параметрический метод.

10.1.1. Определение полной восстановительной стоимости оборудования

Цена реализации, как правило, изменяется на протяжении жизненного цикла товара. Под жизненным циклом товара понимается в этом случае период времени от появления конкретной модели нового товара на рынке до её замены новыми моделями того же товара или вытеснения товарами-конкурентами. Жизненный цикл – это период присутствия на рынке данной модели (марки) машины или оборудования, т.е. он характеризует целую совокупность объектов данного типа.

В рамках затратного подхода выбран метод:

- ✓ нормативно-параметрический метод.

Нормативно-параметрический метод – это наиболее распространённый и используемый на практике метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия аналога и объекта оценки.

Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые являются ценообразующими параметрами, в цену аналога вносят корректировки на эти различия.

Корректировки на параметрическое различие подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки к цене аналога следующим образом:

$$C_{\text{кор}} = C_{\text{ан}} + \Pi = C_{\text{ан}} + b \times (X_{\text{об}} - X_{\text{ан}})$$

где:

$C_{\text{кор}}$ – цена аналога, скорректированная внесением поправки;

$C_{\text{ан}}$ – исходная цена аналога до корректировки;

Π – абсолютная поправка к цене аналога;

b – «цена» единицы параметра, т.е. величина, показывающая, насколько изменится цена при изменении параметра на единицу его измерения;

$X_{\text{об}}$, $X_{\text{ан}}$ – значения ценообразующего параметра для оцениваемого объекта и аналога соответственно.

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$C_{\text{кор}} = C_{\text{ан}} \times K_{\text{кор}}$$

где:

$K_{\text{кор}}$ – корректирующий коэффициент, который определяется по формуле:

$$K_{\text{кор}} = \left(\frac{X_{\text{об}}}{X_{\text{ан}}} \right)^n$$

Здесь n – показатель степени, учитывающий силу влияния параметра X на цену C и называемый коэффициентом торможения.

В качестве аналогов принято оборудование, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики, имеются аналогичные полезные свойства, сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

Подбор объектов-аналогов осуществлялся по марке и модели оборудования, а так же по визуальному осмотру.

Расчёт рыночной стоимости оцениваемого оборудования проводится в электронных таблицах Excel, результаты расчётов представлены в таблицах ниже.

Таблица 10.1. Расчёт затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого оборудования

Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Цена, руб.	Наименование аналога	Источник информации	Скидка на торг, %*	Затраты на воспроизводство или замещение, руб.
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	14	377 000	Я1-ОСВ-5	http://apksv.ru/k1_655.php	15,8	317 434
Емкости для воды в количестве 3 единиц	2	425 000	РГС-50-5 Резервуар стальной, сварной, горизонтальный, одностенный, 5 мм.	http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/emkosti-novye-stalnye-1_172.html	15,8	357 850
	1	250 000	РГС-25-5 Резервуар стальной, сварной, горизонтальный, одностенный, 5 мм.	http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/emkosti-novye-stalnye-1_166.html	15,8	210 500
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	2	80 000	Ёмкость из нержавеющей стали 750 л	https://velikieluki.tiu.ru/p437676364-yomkost-nerzhajki-750.html?_openstat=tiu_prosale%3Bрезервуары+и+баки+для+пищевой+промышленности%3BЁмкость+из+нержавеющей+750+л%3Btag	15,8	67 360
	3	400 000	Ёмкость ЦКТ 2500 л	https://tiu.ru/p419299838-emkost-tskt-2500.html?_openstat=tiu_prosale%3Bрезервуары+и+баки+для+пищевой+промышленности%3BЁмкость+ЦКТ+2500+л%3Btag	15,8	336 800

Источник: расчеты оценщика

*скидка на торг принята в размере среднего значения, а именно 15,8% (подробнее см. п. 7.9).

10.1.2. Расчёт накопленного износа

Различают три вида износа: физический износ (потерю эксплуатационных качеств), функциональное или моральное устаревание (потерю технологического соответствия и стоимости в связи с научно-технологическим прогрессом), внешнее или экономическое устаревание (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все эти виды износа составляют накопленный износ, который будет составлять разницу между затратами на воспроизводство (замещение) и текущей рыночной стоимостью.

В данном случае допуская, что оцениваемые объекты на дату оценки не разукрупнены, находятся в работоспособном состоянии, на котором не производилась замена агрегатов и переоборудование, а также отсутствуют неисправности и эксплуатационные дефекты.

Для определения коэффициента совокупного (накопленного) износа нами применяется формула:

$$K_{сов.} = 1 - (1 - K_{физ}) \times (1 - K_{фун}) \times (1 - K_{вн})$$

где:

K физ. – коэффициент физического износа;

K фун. – коэффициент функционального (морального) устаревания;

K вн. – коэффициент внешнего или экономического устаревания.

Физический износ: основным фактором при исчислении износа является физическое состояние объектов оценки, которое выражается в их обветшании. Обветшание определяется как ухудшение физического состояния под воздействием различных факторов.

Износ рассчитывается методом хронологического возраста. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст $T_{хр}$ отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка. При достижении некоторого предельного возраста – нормативного срока жизни службы – $T_{сс}$ считается, что объект настолько изнашивается, что не пригоден для дальнейшей эксплуатации, и он полностью обесценивается.

Метод практически идентичен методу начисления амортизации, принятому в бухгалтерском учете основных средств, так как предполагается, что стоимость объекта обесценивается по линейному закону. Расчет коэффициента износа проводят по формуле: ²⁹.

$$Иф = Тхр / Тсс$$

В данном случае срок службы (Тсс) определен по амортизационной группе. Оцениваемое имущество относится к Пятой группе (имущество со сроком полезного использования свыше 7 лет до 10 лет включительно).

В последнее время, основываясь на статистической информации о реальных сроках службы, предложены корректирующие коэффициенты. К срокам службы, основанным на ОКОФ применяется поправочный коэффициент, равный 1,3. (Корректировка произведена на основании "Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования", 2019 год, стр. 121.)

Таблица 10.2. Расчёт физического износа

Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Затраты на воспроизводство или замещение, руб.	Срок службы, лет (Тсс)	Срок службы, лет (Тсс) с коэффициентом 1,3	Хронологический возраст, лет (Тхр)	Физический износ, % (Иф = Тхр / Тсс)
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	14	317 434	10	13,0	23,0	177%
Емкости для воды в количестве 3 единиц	2	357 850	10	13,0	23,0	208%
	1	210 500	10	13,0	23,0	208%
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	2	67 360	10	13,0	23,0	177%
	3	336 800	10	13,0	23,0	185%

Источник: расчеты оценщика

Таблица 10.3. Расчёт совокупного износа и рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Затраты на воспроизводство или замещение, руб.	Физический износ, % (Иф = Тхр / Тсс)	Физический износ экспертно, %	Функциональное устаревания, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный (накопленный) износ, %	Рыночная стоимость с учетом износов за 1 ед., руб. с учетом НДС (20%)
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	14	317 434	177%	60	27,5	0	71,00	92 056
Емкости для воды в количестве 3 единиц	2	357 850	208%	60	27,5	0	71,00	103 777
	1	210 500	208%	60	27,1	0	71,00	61 045
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	2	67 360	177%	60	27,5	0	71,00	19 534
	3	336 800	185%	60	27,5	0	71,00	97 672

Источник: расчеты оценщика

²⁹ Источник: Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. -М.: Финансы и статистика, 2008,

Определим техническое состояние оцениваемого оборудования по Шкале состояний объектов движимого имущества, представленной таблицей ниже

Таблица 10.4. Шкала состояний объектов движимого имущества³⁰

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Не годное для применения или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95-100

Согласно расчетной величины физического износа имеем, что состояние оборудования является не годным для применения или ломом. Однако, по результатам визуального осмотра имеем, что объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, требующем некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей. Таким образом, в дальнейшем расчете рыночной стоимости принимает участие экспертная величина физического износа, а именно 60%.

Функциональное устаревание (моральный износ) – вызывается появлением новых изделий или технологий.

В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональный износ приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования.

В зависимости от причин, вызывающих функциональный износ, различают два его вида – износ моральный и технологический.

Моральный износ проявляется в потере стоимости, вызванной появлением либо более дешёвых и экономичных, либо более производительных аналогов.

Моральный износ разделяется на подвиды, исходя из статей затрат, с изменениями в структуре которых и связан износ. Поэтому признаку выделяются следующие три группы морального износа:

Износ, обусловленный избыточными капитальными затратами. В него включается устаревание, вызванное усовершенствованиями и изменениями в компоновке, конструкции, используемых материалов, схеме производственного процесса; по сути дела, всеми усовершенствованиями, которые делают новую технологию более дешёвой.

Износ, обусловленный избыточными эксплуатационными затратами. Зачастую, в результате новых технологий становится дешевле произвести или купить объект, и процесс его эксплуатации становится менее дорогостоящим или более эффективным.

Износ, обусловленный низкой экологичностью, эргономичностью и т.д. как правило, новое оборудование превосходит старые аналоги не только по техническим параметрам или более низкой себестоимости, но и является экологичным, эргономичным, обладает современным дизайном и пр.

Технологический износ вызывается изменениями всего технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

³⁰Источник: Оценка машин и оборудования:учебник/М.А.Федотова, А.П. Ковалев, А.А. Кушель; под.ред.: М.А. Федотовой.- 2-е изд.,перераб. И доп.-М.:ИНФА-М, 2018.-324с.

Функциональный износ оцениваемого оборудования определялся согласно таблице экспертного анализа функционального износа, представленной в учебно-методическом пособии «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва, 1998 год, ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер.

Таблица 10.5. Шкала экспертного анализа функционального износа

Состояние объекта	Характеристика	Износ, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Хорошее	Вполне конкурентноспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным характеристикам	5-10
Удовлетворительное	Конкурентноспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-40
Неудовлетворительное	Не конкурентноспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	45-70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентноспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Источник: В. Рутгайзер учебно-методическом пособии «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», изд. «Дело», Москва, 1998 год

При изучении рынка оцениваемого оборудования и в результате переговоров с представителями торгующих фирм столкнулись с тем, что оцениваемое движимое имущество находится в удовлетворительном состоянии, конкурентноспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Таким образом, в отношении данного оборудования принят функциональный износ в размере среднего значения, а именно 27,5%.

Внешнее устаревание (внешний износ) – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнему износу в основном подвержены специальные и специализированные машины, нестандартное оборудование), имеющие очень узкое назначение по производству только одного наименования продукции или выполнению только одной операции в услуге.

Внешний износ в рамках данной оценки не выявлен, принят равный 0%.

Таблица 10.6. Расчёт совокупного износа и рыночной стоимости

Наименование объекта оценки	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость с учетом износов за 1 ед., руб. с учетом НДС (20%)	Рыночная стоимость, руб. за 1 ед. (округленно) без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	14	92 056	76 700	1 073 800
Емкости для воды в количестве 3 единиц	2	103 777	86 500	173 000
	1	61 045	50 900	50 900
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	2	19 534	16 300	32 600
	3	97 672	81 400	244 200

Таким образом рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет:

- ✓ Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц: 1 073 800 руб.
- ✓ Емкости для воды в количестве 3 единиц: 223 900 руб.
- ✓ Емкости окрашенные в количестве 5 единиц: 276 800 руб.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Описание процедуры согласования и анализ полученных результатов

Согласно ФСО № 1, п. 25. в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом.

Так как рыночная стоимость объектов оценки была определена с использованием единственного подхода к оценке – затратного, выполнение процедуры согласования результатов оценки в полном объеме не требуется. Результатам единственно примененного подхода присваивается коэффициент значимости в размере 1,00.

Таблица 11.1. Итоговая рыночная стоимость движимого имущества

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (20%)
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	1 073 800	не применялся	не применялся	1 073 800
Емкости для воды в количестве 3 единиц	223 900	не применялся	не применялся	223 900
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	276 800	не применялся	не применялся	276 800
Итого	1 574 500	не применялся	не применялся	1 574 500

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ:

Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего ООО «НИМЕКС-Сервис» на дату оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. без учета НДС (20%) округленно
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц	1 073 800
Емкости для воды в количестве 3 единиц	223 900
Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.	276 800
Итого движимое имущество:	1 574 500

1 574 500 (Один миллион пятьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ И НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Подписавший(-ие) данный Отчёт об оценке Оценка(и) имеет(-ют) высшее образование и профессиональное образование в области оценки, настоящим удостоверяет(-ют), что в соответствии с имеющимися у него(них) данными:

- Факты, изложенные в Отчёте об оценке, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчёте об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценка(и) и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта об оценке;
- Оценка(и) не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками Заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценка(и) не имеют вещных или обязательственных прав в отношении Объекта оценки вне Договора на проведении оценки;
- Оценка(и) не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика оценки и Заказчик оценки не является кредитором или страховщиком Оценка(и);
- Вознаграждение Оценка(и) за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
- Оценка(и) не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует(-ют) непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- при проведении оценки Оценка(и) придерживался(-ись) всех разделов кодекса поведения, касающихся этики, компетентности, раскрытия информации и отчётности;

Оценка была проведена, а Отчёт об оценке составлен в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, а именно:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. N 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 N 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. N 328;
- Стандартами деятельности Ассоциации СРО «НКСО», утверждёнными Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года, и обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков;
- Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015, обязательными к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Оценщик:	_____	А.К. Мицукова
Оценщик:	_____	О.В. Коробицкая
Генеральный директор ООО «ИКБ «ЭкспертЪ»:	_____	О.В. Коробицкая

13. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» (части первая, вторая и третья).
1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
3. Судебная практика.
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)».
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 г. N 328;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО».
10. «Оценка стоимости недвижимости», авторы: С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, М, Интерреклама, 2003 г., 701 с.
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
12. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
13. Справочник оценщика недвижимости - 2017. «Земельные участки», Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2017.
14. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 1 и 2. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л.А, Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018.
15. Журнал «Вопросы оценки».
16. Журнал «Регистр оценщика».
17. Вестник оценщика // <http://appraiser.ru>
18. Оценщик.ру // <http://www.ocenchik.ru/>
19. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии // <https://portal.rosreestr.ru>

14. ПРИЛОЖЕНИЕ

14.1. Фототаблица

Цех по производству и розливу водки, 3-этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461



Фото 1, 2. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 3, 4. Вид объекта оценки с кадастровым номером 750:26:0100402:1461



Фото 5, 6. Вид входа объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 7, 8. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 9, 10. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 11, 12. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461

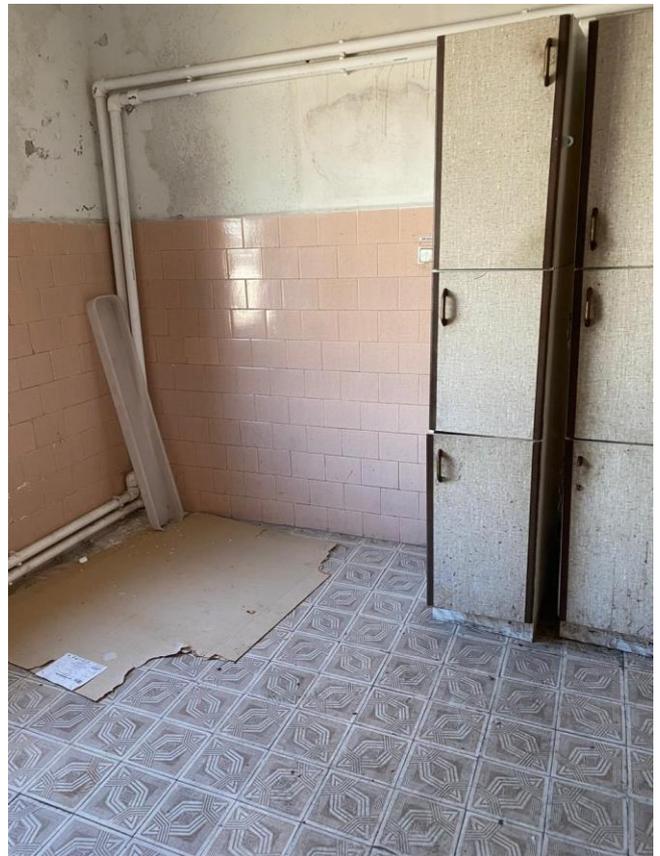


Фото 13, 14. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 15, 16. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 17, 18. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 19, 20. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461



Фото 21, 22. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:1461

Здание водохранилища 2-этажное, кадастровый номер 50:26:0100402:1459

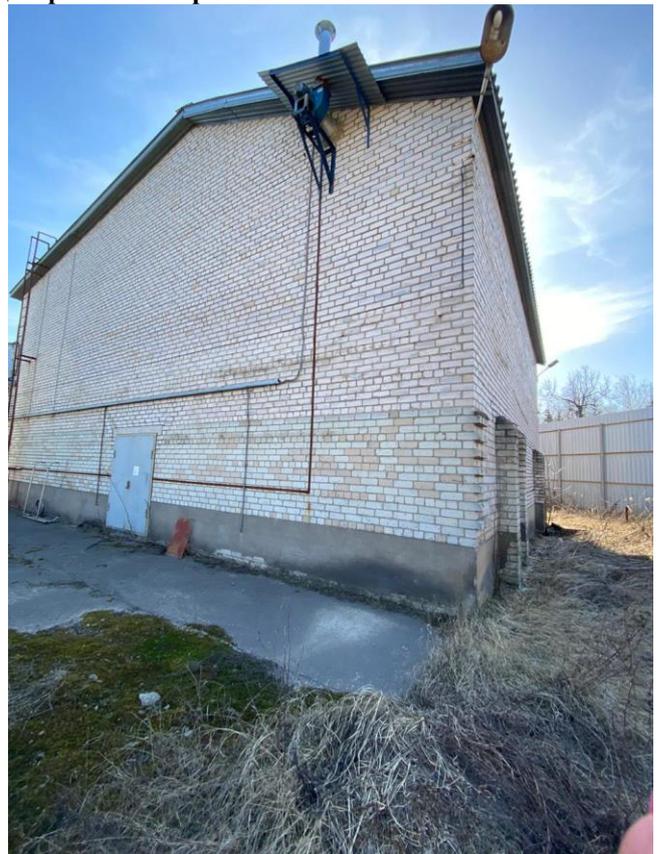


Фото 23, 24. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370

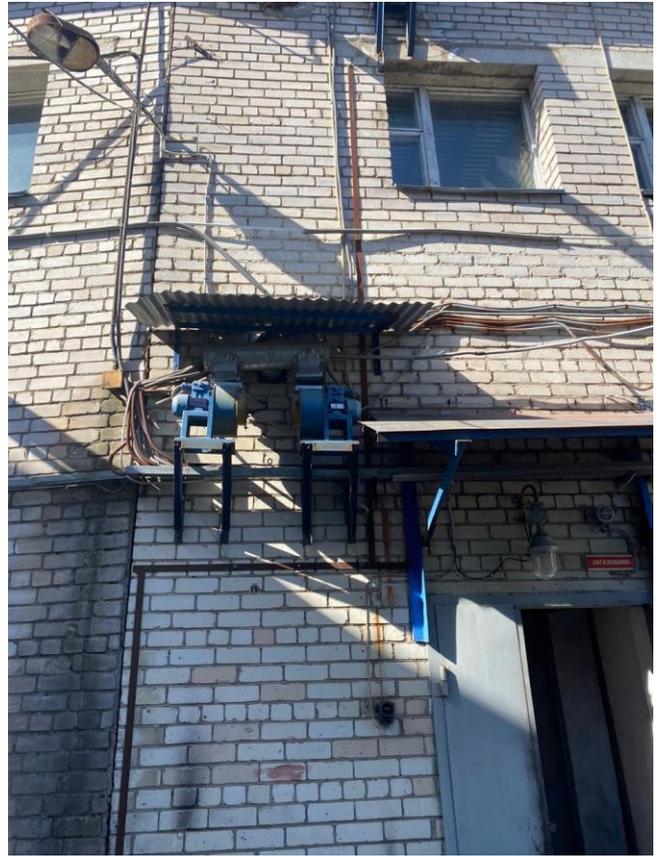


Фото 25, 26. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 27, 28. Вид входов/выходов в объект оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 29. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 30, 31. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 32, 33. Вид коммуникаций объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370

Здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370



Фото 34, 35. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370

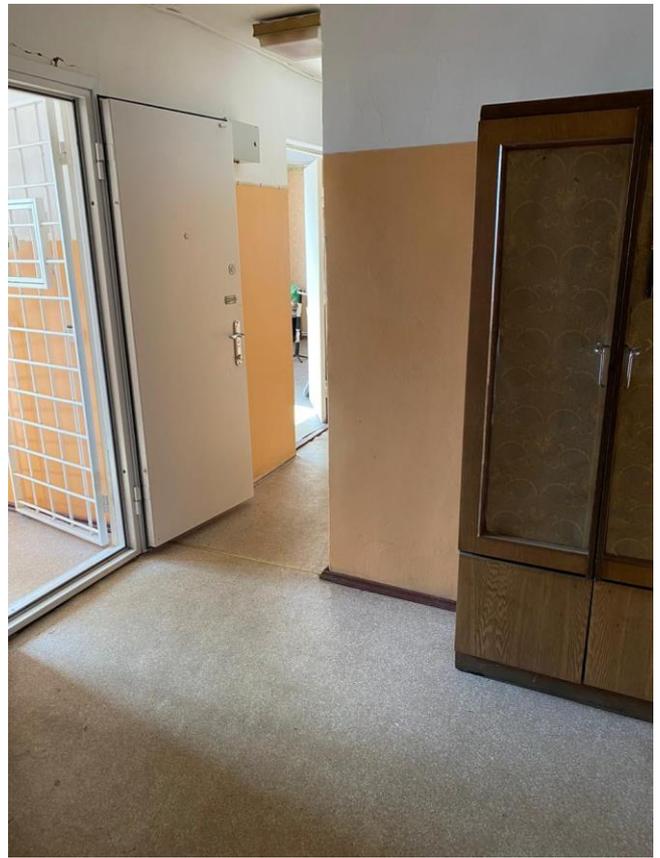


Фото 36, 37. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 38, 39. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 40, 41. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 42, 43. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 44, 45. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370



Фото 46, 47. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100404:370

Нежилое помещение, кадастровый номер 50:26:0100402:931



Фото 48, 49. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:931



Фото 50, 51. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:931



Фото 52, 53. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:931



Фото 54, 55. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:931



Ф Фото 56, 57. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:931



Фото 58, 59. Вид объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:931



Фото 60, 61. Вид помещений объекта оценки с кадастровым номером 50:26:0100402:931



Фото 62, 63. Вид коммуникаций объекта оценки с кадастровым номером 78:37:0017212:442

Земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419
Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер
Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421
Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422.



Фото 64, 65. Вид земельных участков



Фото 66, 67. Вид земельных участков



Фото 68, 69. Вид земельных участков



Фото 70, 71. Вид земельных участков



Фото 72, 73. Вид земельных участков

Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц



Фото 74, 75. Вид Емкостей из нержавеющей стали

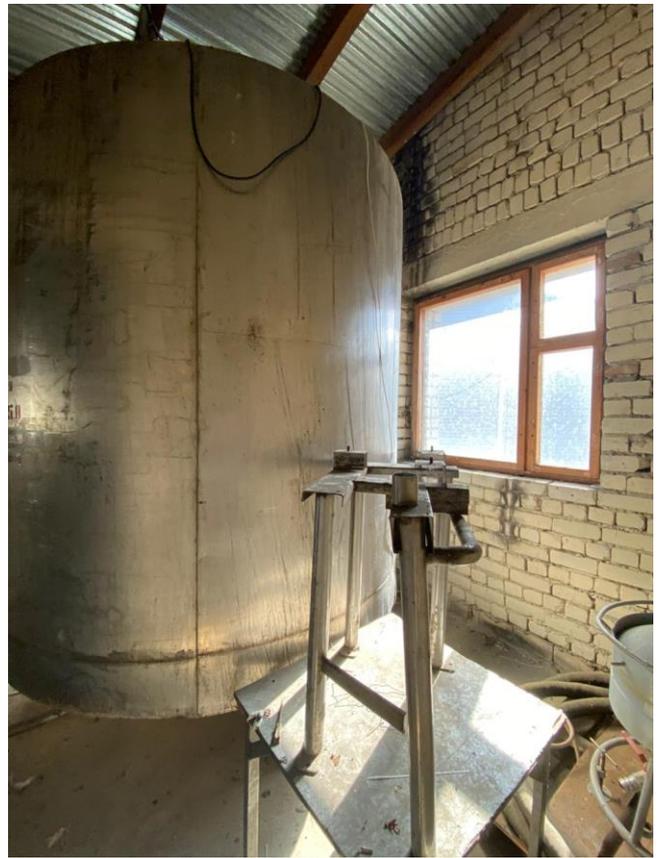


Фото 76, 77. Вид Емкостей из нержавеющей стали



Фото 78, 79. Вид Емкостей из нержавеющей стали

Емкости для воды в количестве 3 единиц



Фото 80, 81. Вид Емкостей для воды



Фото 82, 83. Вид Емкостей для воды

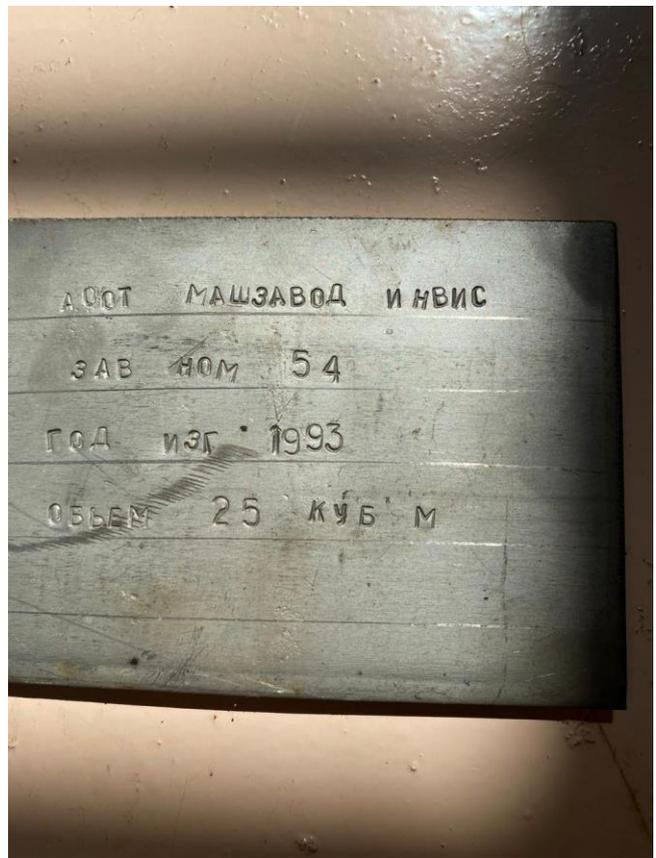
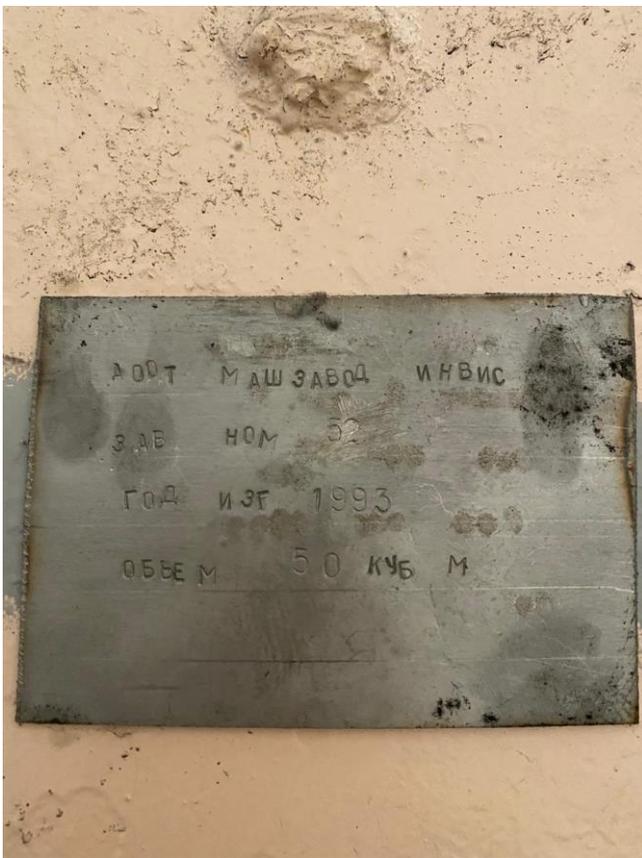


Фото 84, 85. Вид Емкостей для воды

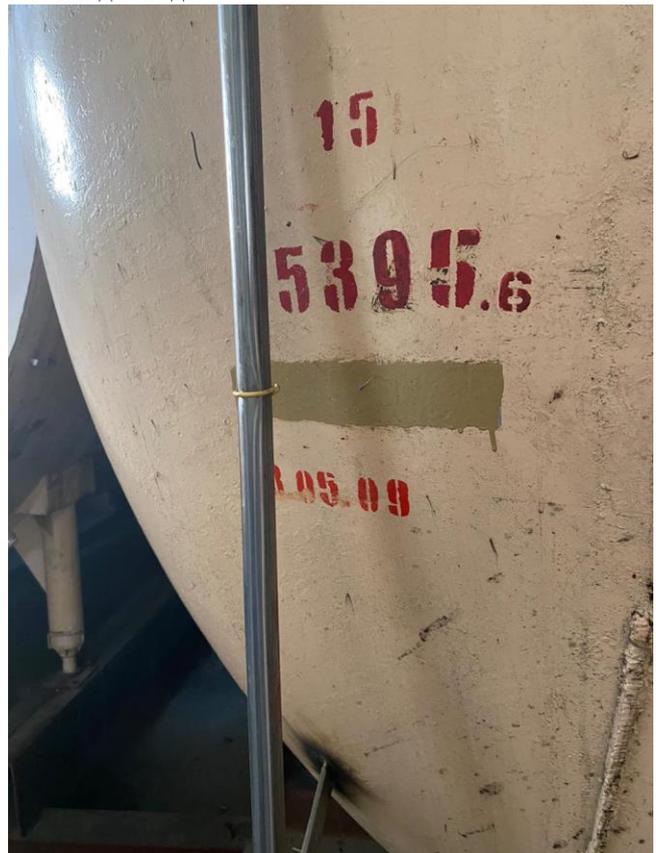
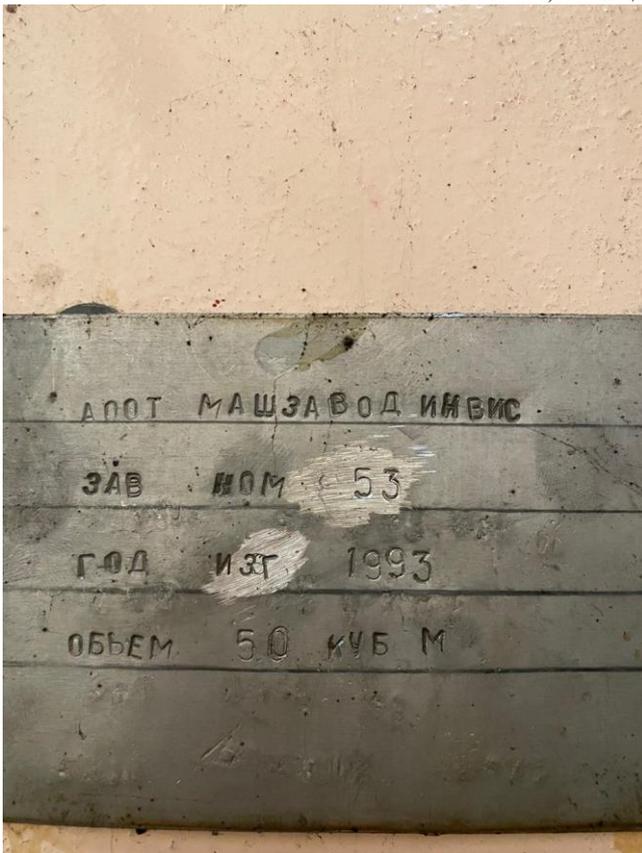


Фото 86, 87. Вид Емкостей для воды

Емкости окрашенные в количестве 5 единиц.



Фото 88, 89. Вид Емкостей окрашенные



Фото 90, 91. Вид Емкостей окрашенные



Фото 92, 93. Вид Емкостей окрашенные

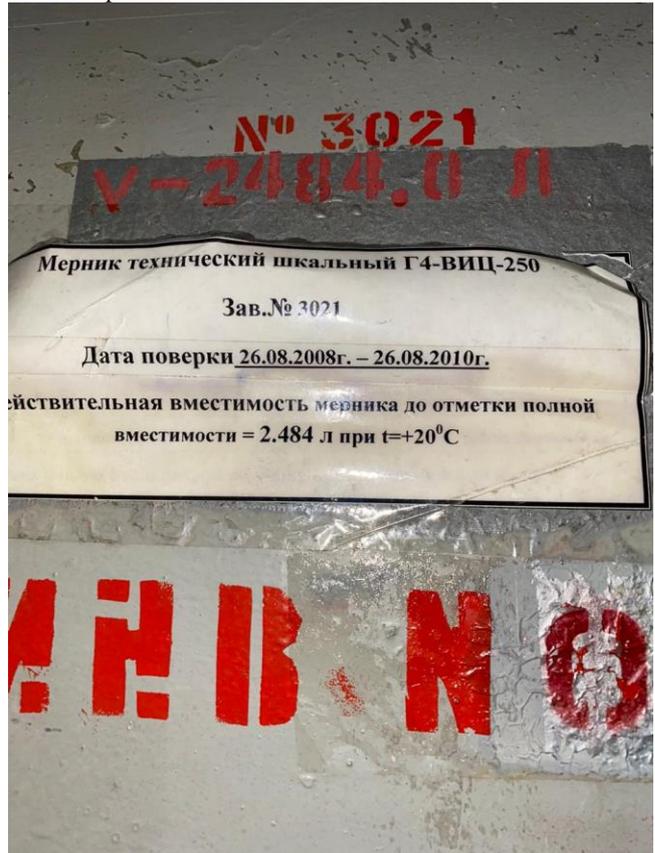


Фото 94, 95. Вид Емкостей окрашенные

14.2. Копии документов, предоставленных заказчиком

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата 21.10.2019

№ 50-0-1-346/4006/2019-7742

На основании запроса от 10.10.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.10.2019 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Нимекс-Сервис", ИНН: 7705469443, ОГРН: 1027705017867, дата гос.регистрации: 09.10.2002; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Наро-Фоминск, Московская область, г.Наро-Фоминск, ул.Московская, д.3 в период с 01.01.2016 по 10.10.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:26:0100404:25	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки)	
		Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Наро-Фоминск, ул. Московская	
	Площадь:	7200 кв. м		
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	08.10.2008	
		номер государственной регистрации:	50-50-26/066/2008-192	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 12.09.2008 №4172; Договор купли-продажи земельного участка от 12.09.2008 №4172	
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.02.2016		
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	50:26:0100404:421	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под объект недвижимости (склад)	
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская	
	Площадь:	3540 кв. м		
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	18.02.2016	
		номер государственной регистрации:	50-50/026-50/026/005/2016-497/1	
		основание государственной регистрации:	Решение о разделе земельных участков Общество с ограниченной ответственностью "НИМЕКС-СЕРВИС" от 20.01.2016 №01/2016	
		дата государственной регистрации прекращения права:		
	2.3.	2.3.1.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
			вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:421-50/026/2017-1	
2.3.2.		вид:	Ипотека	
		50:26:0100404:421-50/026/2017-2		

		номер государственной регистрации:	
2.3.3.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2017-3
2.3.4.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2017-4
2.3.5.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2017-5
2.3.6.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2017-6
2.3.7.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2017-7
2.3.8.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2017-8
2.3.9.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2018-9
2.3.10.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50:26:0100404:421-50/026/2018-10
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0100402:1459
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д. 3в
		Площадь:	249, 1 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.05.2003
		номер государственной регистрации:	50-01/26-14/2003-164.1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.02.2003, дата регистрации 16.05.2003, №50-01/26-14/2003-160.1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-1
	3.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-2
	3.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-3
	3.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-4
	3.3.5.	вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-5
3.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-6
3.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-7
3.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2017-8
3.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2018-9
3.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1459-50/026/2018-10
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:26:0100404:370
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д.3в
	Площадь:	108, 4 кв. м
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.05.2003
	номер государственной регистрации:	50-01/26-14/2003-163.1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.02.2003, дата регистрации 16.05.2003, №50-01/26-14/2003-160.1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-1
	4.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-2
	4.3.3. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-3
	4.3.4. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-4
	4.3.5. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-5
	4.3.6. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-6
	4.3.7. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-7
	4.3.8. вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2017-8
	4.3.9.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2018-9
	4.3.10.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:370-50/026/2018-10
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0100404:422
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под объект недвижимости (склад)
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская
		Площадь:	1758 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.02.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/026-50/026/005/2016-498/1
		основание государственной регистрации:	Решение о разделе земельных участков Общество с ограниченной ответственностью "НИМЕКС-СЕРВИС" от 20.01.2016 №01/2016
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-1
	5.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-2
	5.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-3
	5.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-4
	5.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-5
	5.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-6
	5.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-7
	5.3.8.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2017-8
	5.3.9.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2018-9
	5.3.10.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100404:422-50/026/2018-10
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок

	Кадастровый номер:	50:26:0100404:420
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки)
	Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская
	Площадь:	4674 кв. м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	18.02.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/026-50/026/005/2016-496/1
	основание государственной регистрации:	Решение о разделе земельных участков Общества с ограниченной ответственностью "НИМЕКС-СЕРВИС" от 20.01.2016 №01/2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-1
6.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-2
6.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-3
6.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-4
6.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-5
6.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-6
6.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-7
6.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2017-8
6.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2018-9
6.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:420-50/026/2018-10
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:	50:26:0100404:419
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под объекты недвижимости (здание проходной, здание винохранилища, цех по производству и розливу водки)
	Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская
	Площадь:	2513 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность

	дата государственной регистрации:	18.02.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/026-50/026/005/2016-495/1
	основание государственной регистрации:	Решение о разделе земельных участков Общество с ограниченной ответственностью "НИМЕКС-СЕРВИС" от 20.01.2016 №01/2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-1
7.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-2
7.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-3
7.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-4
7.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-5
7.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-6
7.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-7
7.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2017-8
7.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2018-9
7.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50:26:0100404:419-50/026/2018-10
8.	8.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:26:0100402:1461
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д. 3в
	Площадь:	2155 кв. м
	8.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.05.2003
	номер государственной регистрации:	50-01/26-14/2003-161.1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.02.2003; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.02.2003, дата регистрации 16.05.2003, №50-01/26-14/2003-160.1
	дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1461-50/026/2017-1
	8.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1461-50/026/2017-2
	8.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1461-50/026/2017-3
	8.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1461-50/026/2017-4
	8.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50:26:0100402:1461-50/026/2017-5
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:26:0100404:26
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под объект недвижимости (склад)
		Адрес:	обл. Московская, р-н Наро-Фоминский, г. Наро-Фоминск, ул. Московская
		Площадь:	5300 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	08.10.2008
		номер государственной регистрации:	50-50-26/066/2008-193
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 12.09.2008 №4171
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.02.2016	
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:26:0100402:931
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, ул. Московская, д. 3г
	Площадь:	3126, 3 кв. м	
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	

дата государственной регистрации:	16.05.2003
номер государственной регистрации:	50-01/26-14/2003-162.1
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.02.2003, дата регистрации 16.05.2003, №50-01/26-14/2003-160.1
дата государственной регистрации прекращения права:	_____
10.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
10.3.1. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-1
10.3.2. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-2
10.3.3. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-3
10.3.4. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-4
10.3.5. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-5
10.3.6. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-6
10.3.7. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-7
10.3.8. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2017-8
10.3.9. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2018-9
10.3.10. вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50:26:0100402:931-50/026/2018-10
11. Получатель выписки:	Понаморов Игорь Вячеславович, уполномоченное лицо от имени представляемого: Конкурсный управляющий ООО "НИМЕКС-Сервис" члена Союза "СРО АУ"СТРАТЕГИЯ"

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Управление Росреестра по Московской области).

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

Черепкина М. В.
(подпись, фамилия)

Код	
Форма по ОКУД	0317001
по ОКПО	02.10.2019

Общество с ограниченной ответственностью «НИМЕКС-Сервис»
организация

структурное подразделение

Вид деятельности

Основание для проведения инвентаризации: приказ № 1 от 02 октября 2019 года

номер	1
дата	02.10.2019

Дата начала инвентаризации 02.10.2019

Дата окончания инвентаризации 25.11.2019

Вид операции

Номер документа	Дата составления
003	25.11.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ оборудование

Основные средства _____ оборудование _____

находящиеся _____ на праве собственности
в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные

Местонахождение _____ Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Московская д.3

Арендодатель */ _____

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

_____	подпись	_____	расшифровка подписи
_____	должность	_____	расшифровка подписи
_____	подпись	_____	расшифровка подписи
_____	должность	_____	расшифровка подписи

* — заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Конкурсный управляющий ООО «НИМЕКС-Сервис»
Понаморев Игорь Вячеславович

440018, г. Пенза, ул. Карпинского, д.24а, кв.60 тел: 89875078772, эл. почта: arbitsura@mail.ru

№ 18 от 26.03.2020

ООО «Информационно-консалтинговое бюро «ЭкспертЪ»

СПРАВКА.

У конкурсного управляющего отсутствует возможность предоставить технические паспорта на объекты оценки в связи с тем, что ликвидатором ООО «НИМЕКС-Сервис» не передавались технические паспорта на следующие объекты

Цех по производству и розливу водки, 3 этажный, кадастровый номер 50:26:0100402:1461;

Здание проходной, кадастровый номер 50:26:0100404:370;

Нежилое здание, кадастровый номер 50:26:0100402:931;

Здание водохранилища 2 этажное, площадью 249,1 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100402:1459

Земельный участок, площадью 2513 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:419

Земельный участок, площадью 4674 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:420

Земельный участок, площадью 3540 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:421

Земельный участок, площадью 1758 кв.м, кадастровый номер 50:26:0100404:422.

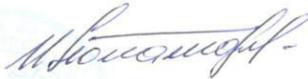
Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц

Емкости для воды в количестве 3 единиц

Емкости окрашенные в количестве 5 единиц

С уважением,

Конкурсный управляющий



Понаморев И.В.



14.3. Рыночная информация

Сравнительный подход

Земельные участки

Аналог № 1

<https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/193250367/>

сегодня, 01:32 100 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 63,2 сот.

Московская область, Наро-Фоминск, ул. Чехова, 25 [На карте](#)
Киевское шоссе, 55 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

4 фото

18 960 000 ₽ [300 000 ₽ за сот.](#)
[Следить за изменением цены](#)
УСН

ID 482328
+7 985 991-78-90
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Технопарк Pererva
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 95 000 руб/м2. Инфраструктура, паркинг.
+7 (495) 032-34-82

Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупемость 5 лет, доходность 17%.
+7 (495) 032-45-17

Голосовой помощник Алиса

63.2 сот. **Участок поселений (можно изменить)**
Площадь Категория

Продается сформированный ровный огороженный участок на окраине города с разрешенным подъездом большегрузного транспорта. Первая линия от дороги, сосед по одной стороне. Отличное месторасположение. Без ограничений по застройке. Земли населенных пунктов - низкий налог на землю. Отсутствие высоких строений на соседних территориях - хорошо освещенный участок. Удобная транспортная развязка. 15 км до границы с Новой Москвой - прекрасные перспективы для развития любого бизнеса. Участок в собственности юридического лица. Все коммуникации: водоснабжение, канализация, электричество заведены. Есть разрешения на увеличения мощностей:
ТУ на электроснабжение - питающий центр 43.5 МВт.
ТУ от Водоканала - до 10 кубометров в сутки.
ТУ на газоснабжение (80 метров до границы) - 5 кубометров/час.
Теплосети нет.
Разрешена производственная деятельность, в том числе пищевая. Разрешенный процент застройки - до 60 %.
Большая прилегающая к участку территория идеально подойдет для организации стоянки автотранспорта. Топосъемка с техотчетом, геология и ГПЗУ на руках, есть справка об экологической чистоте участка на случай организации пищевого производства. Кадастровый номер по запросу.
Торг уместен.
Возможна продажа участка меньшей площади.

P.S. [Отзыв о сайте](#) соседству дальнейшее строительство. В связи с этим возможна совместная оптимизация

18:22 30.03.2020

18:23 30.03.2020

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 50:26:0000000:54933
 Статус объекта: Ученный
 Дата постановки на кадастровый учет: 22.11.2018

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование:
 Площадь: 6320
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 7333980,8
 Дата определения стоимости: 12.09.2019
 Дата внесения стоимости: 20.09.2019

Адрес (местоположение): Московская область, г Наро-Фоминск, ул Чехова
 Дата обновления информации: 22.09.2019

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 50:26:0000000:54933-50/026/2018-1 от 26.11.2018 (Собственность)	

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незавидельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Под строительство комплекса офисно-складских помещений].

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

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

Аналог № 2

<https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/221831326/>

24 янв, 17:40 | 150 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 42 сот.

Московская область, Наро-Фоминск, пер. Зеленый На карте
 Киевское шоссе, 60 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



Видео | 10 фото

Отзыв о сайте

12 750 000 Р ↓

303 572 Р за сот.

PRO
VESTA-RIELT
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2015 года
 Ещё 42 объекта

+7 901 129-55-50

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
 Аренда коммерческой недвижимости.
 Метро «Коммунарка», «Прокшино».
 +7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

narо-fоmіnsk.cіan.ru/sale/commercial/221831326/

Яндекс АлиExpress Бронирование оте... Lamoda Раиблер Facebook



42 сот. **Участок поселений**
Площадь Категория

Выгодное предложение в данной локации!
Участок под склад, производство, офисно-складской комплекс в 1 км от Киевской трассы в черте гор. Наро-Фоминск, ул. Зеленая.
Общая площадь 4210 кв.м., категория: Земли населенных пунктов, использование: под производственно складской комплекс.
Участок с твердым покрытием (асфальтная крошка). Центральные коммуникации: водопровод и канализация на участке, газ по границе, электроснабжение 300 кВт.
Круглогодичный асфальтированный подъезд, видеонаблюдение и освещением по периметру. Район с развитой инфраструктурой и удобной транспортной доступностью с Киевского шоссе. Участок оформлен в собственность.
Приятное дополнение это наличие разрешения на строительство. Не надо переплачивать

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Описание На карте Контактное лицо

Условия сделки

Цена	12 750 000 Р
Ставка	3 036 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Мощность, кВт	300
Обременение	Нет
ВРИ	Склады

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	300 кВт

12 750 000 Р 303 572 Р за сот.

VESTA-RIELT
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 42 объекта

+7 901 129-55-50

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости.
Метро «Коммунарка», «Прокшино».
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Голосовой помощник Алиса 18:36 30.03.2020

Голосовой помощник Алиса 18:37 30.03.2020

narо-fоmіnsk.cіan.ru/sale/commercial/221831326/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

Коммерческая земля, 42 сот.

Электричество	Есть, на участке
Мощность	300 кВт
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

12 750 000 ₪

303 572 ₪ за сот.

VESTA-RIELT
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Ещё 42 объекта

+7 901 129-55-50

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

Московская область, Наро-Фоминск, пер. Зеленый
Киевское шоссе, 60 км от МКАД

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости.
Метро «Коммунарка», «Прокшино».
+7 (495) 126-55-79

Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Голосовой помощник Алиса

rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pVDBUslwEP0az2mkpQj3CAw6KAiCk46aci0ZdqEхJH_96krYMX4GAm13379r23i2K0R7Hn0XGTVeIXraqxVEyX4czPAn

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:26:0100402:319
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	20.07.2011
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	4210
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5657271,7
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	16.01.2019
Адрес (местоположение):	Московская область, Наро-Фоминский район, г. Наро-Фоминск, Зеленый переулок, № 7 Б
Дата обновления информации:	08.02.2020
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-26/047/2011-397 от 09.09.2011 (Собственность)	
Особые отметки	
Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незаиспользуемые». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [под производственно-складской комплекс].	

pk3S.rosreestr.ru

[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](#)

Голосовой помощник Алиса

Коммерческая земля, 40 сот.
 Московская область, Наро-Фоминск, туп. Тургеневский [На карте](#)
 Киевское шоссе, 40 км от МКАД

15 000 000 ₽
 375 000 ₽ за сот.

Елена Баландина
 Darts Недвижимость
 Нет отзывов
 Опыт работы с 2009 года
 Ещё 27 объектов

+7 903 811-11-77
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

40 сот. **Земли промышленности**
 Площадь Категория

Земельный участок промышленного назначения, Московская обл., г. Наро-Фоминск, 50 км. от МКАД по Киевскому шоссе, площадью 40 соток. Участок правильной формы, расположен в промышленной зоне города. Все коммуникации (центральный водопровод, канализация, эл.во. Огорожен железобетонным забором.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	15 000 000 ₽
Ставка	3 750 ₽ за м ²
Налог	УСН
	Свободная продажа

narо-fominsk.cian.ru/sale/commercial/197169091/

Яндекс AliExpress Бронирование оте... Lamoda Рамблер Facebook

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 40 сот.

Тип сделки: Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Мощность, кВт: 60

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	60 кВт
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Отзыв о сайте

15 000 000 Р
375 000 Р за сот.

Елена Баландина
Dares Недвижимость
Нет отзывов
Опыт работы с 2009 года
Ещё 27 объектов

+7 903 811-11-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр DM Tower
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%
+7 (495) 032-45-17

Застройщик: «Р Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru. Представленная окупаемость и доходность возможны при площади актива 2066 м2, цена 180 000 руб/м2, ставка аренды 27 000 руб/м2/год

Голосовой помощник Алиса 18:49 30.03.2020

Объекты-аналоги для здания

Аналог № 1

<https://naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/219003930/>

Свободное назначение, 888,9 м²
Московская область, Наро-Фоминск, Красная Пресня микрорайон. На карте
Киевское шоссе, 59 км от МКАД

55 000 000 ₪
61 875 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 43270215
+7 963 641-00-19
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Технопарк Peregva
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 95 000 руб/м². Инфраструктура, паркинг.
+7 (495) 032-34-82

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Голосовой помощник Алиса

888,9 м² 2 из 2 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Продается производственная база, расположенная в черте города Наро-Фоминска, в состав лота входит: офисное 2-х этажное здание с кабинетами площадью 888,90 м.кв., складские помещения площадью 1039,2 м.кв., гаражные помещения площадью 122,2 м.кв. Площадь земельного участка под производственной базой 6900 м.кв., под гаражи 1740 м.кв. Имеются все коммуникации на производственной базе: газ, электричество, вода, канализация(собственные две котельные).

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки

Цена	55 000 000 ₪
Ставка	61 875 ₪ за м ²
Налог	НДС включен: 9 166 666 ₪

Голосовой помощник Алиса

narо-fominsk.cian.ru/sale/commercial/219003930/

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 888,9 м²

Налог	НДС включен: 9 166 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Московская область, Наро-Фоминск, Красная Пресня микрорайон
Киевское шоссе, 59 км от МКАД

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

55 000 000 Р

61 875 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 43270215
+7 963 641-00-19
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Технопарк Pererva
Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 95 000 руб/м². Инфраструктура, паркинг.
+7 (495) 032-34-82

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Голосовой помощник Алиса

Аналог № 2

<https://narо-fominsk.cian.ru/sale/commercial/198215341/>

narо-fominsk.cian.ru/sale/commercial/198215341/

3 мар, 22:00 709 просмотров, 0 за сегодня

Производство, 4 083 м²
в производственно-складском комплексе «на ул. Нарское Лесничество, 28»
Московская область, Наро-Фоминск, ул. Нарское Лесничество, 28 На карте
Киевское шоссе, 53 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

22 фото Отзыв о сайте

69 000 000 Р

16 900 Р за м²

PRO
Николай Перминов
+7 981 666-41-53
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости. Метро «Коммунарка», «Прошкино».
+7 (495) 126-55-79
Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Голосовой помощник Алиса

naro-fominsk.cian.ru/sale/commercial/198215341/

Яндекс AliExpress Бронирование оте... Lamoda Раиблер Facebook



4 083 м² Площадь

1 из 1 Этаж

Свободно Помещение

69 000 000 Р ↓

16 900 Р за м²

PRO
Николай Перминов

+7 981 666-41-53

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

Помещение от 36 м², от 1 033р. м²/мес
Аренда коммерческой недвижимости.
Метро «Коммунарка», «Прошкино».
+7 (495) 126-55-79

Застройщик: ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Голосовой помощник Алиса

фотографии (22) Описание На карте Контактное лицо

Производство, 4 083 м² ❤️

выходной мощностью 800 кВт позволяет в лютые морозы поддерживать температуру по всех помещениях + 22 С; центральное городское водоснабжение и канализация; собственная трансформаторная подстанция с разрешенной мощностью 400 кВт с возможностью увеличения. Земельный участок 1,5 га фактически "освоен" на 30% (Производственные и офисные корпуса). Свободная, незастроенная часть площадью 1 га правильной прямоугольной формы - привлекательный стимул инвестору - приобретателю для развития бизнеса в перспективе.

И - главное: заложенные в проектирование и строительство(2008 г) этого комплекса новаторские идеи и конструктивные решения предоставляют редкую и удачную! Возможность перепрофилировать его на различные направления бизнес проектов: от компьютерных изделий до продукции легкой и пищевой промышленности.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

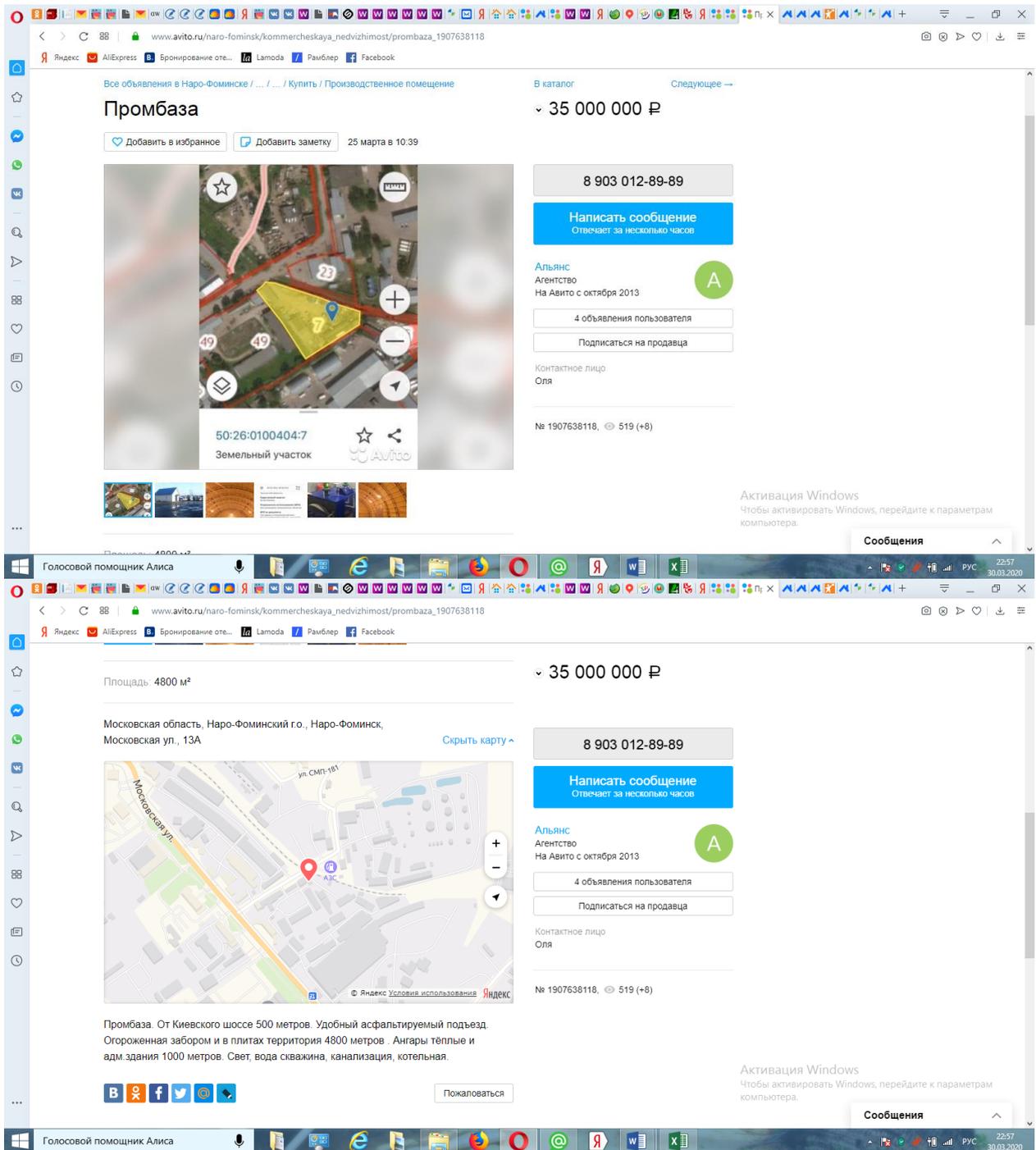
[Показать телефон](#)

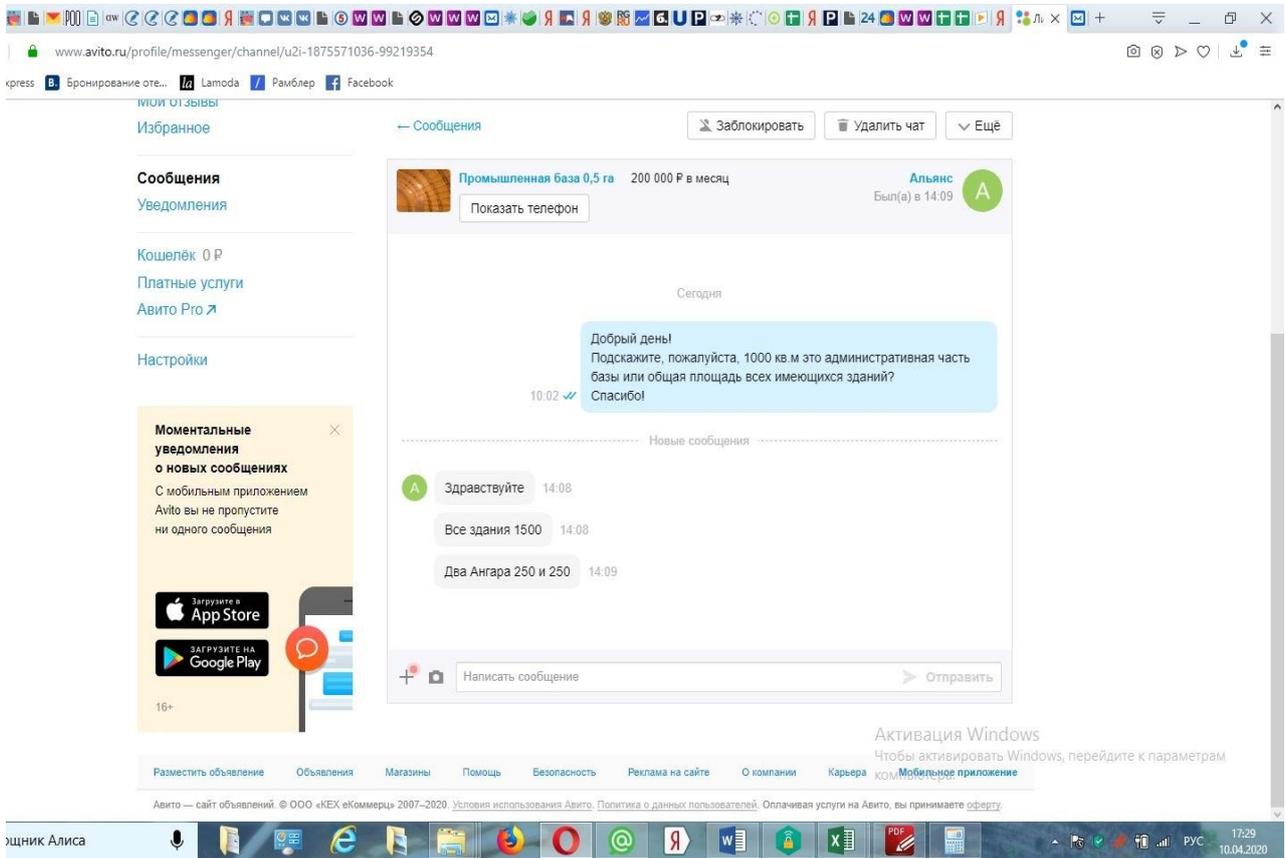
Условия сделки

Цена	69 000 000 Р
Ставка	16 900 Р за м²
Налог	НДС включен: 11 500 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Отзыв о сайте](#)

Голосовой помощник Алиса

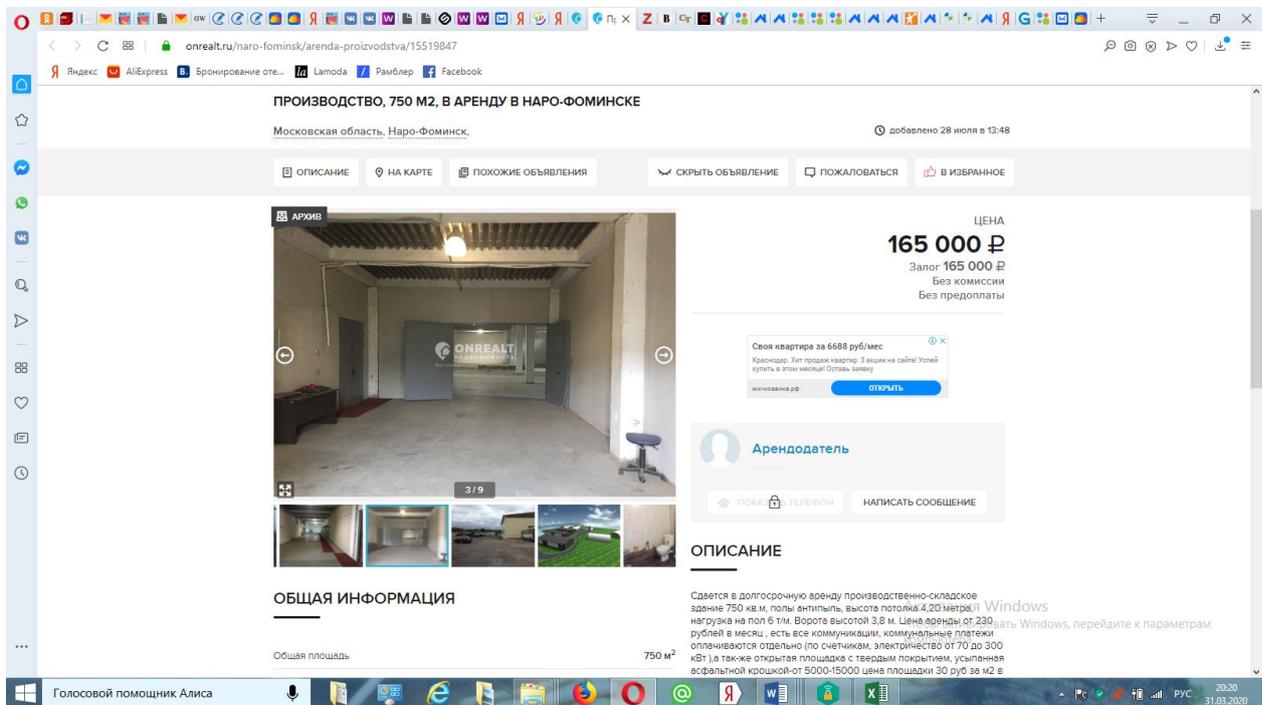




Доходный подход

Аналог № 1

<https://onrealт.ru/naro-fominsk/arenda-proizvodstva/15519847>



onreal.ru/haro-fominsk/arenda-proizvodstva/15519847

Яндекс АлиExpress Бронирование оте... Lamoda Раиблер Facebook

ПОКАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ



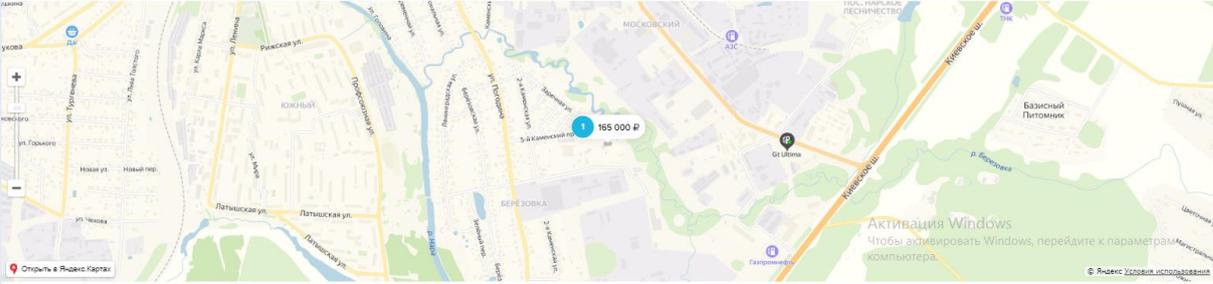
ОПИСАНИЕ

Сдается в долгосрочную аренду производственно-складское здание 750 кв.м, полы антивибр. Высота потолка 4,20 метра, нагрузка на пол 6 т/м. Ворота высотой 3,8 м. Цена аренды от 230 рублей в месяц, есть все коммуникации, коммунальные платежи оплачиваются отдельно (по счетчикам, электричество от 70 до 300 кВт) а также открытая площадка с твердым покрытием, усиленная асфальтовой крошкой от 5000-15000 цена площадки 30 руб за м2 в месяц. Прекрасная транспортная доступность на Юго-Западе Московской области, г.Наро-Фоминск, Зеленый переулок дом 7 с Киевской трассы, от собственника.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	750 м ²
---------------	--------------------

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера

Голосовой помощник Алиса

2020 31.03.2020

https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/promyshlennaya_baza_05_ga_1875571036

Промышленная база 0,5 га

200 000 ₽ в месяц
залог 200 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 14:39

8 903 012-89-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Альянс
Агентство
На Авито с октября 2013

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Оля

№ 1875571036, 1929 (+11)

Площадь: 4800 м²

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

Сообщения

Площадь: 4800 м²

200 000 ₽ в месяц
залог 200 000 ₽

Московская область, Наро-Фоминский г.о., Наро-Фоминск,
Московская ул., 13А

Скрыть карту

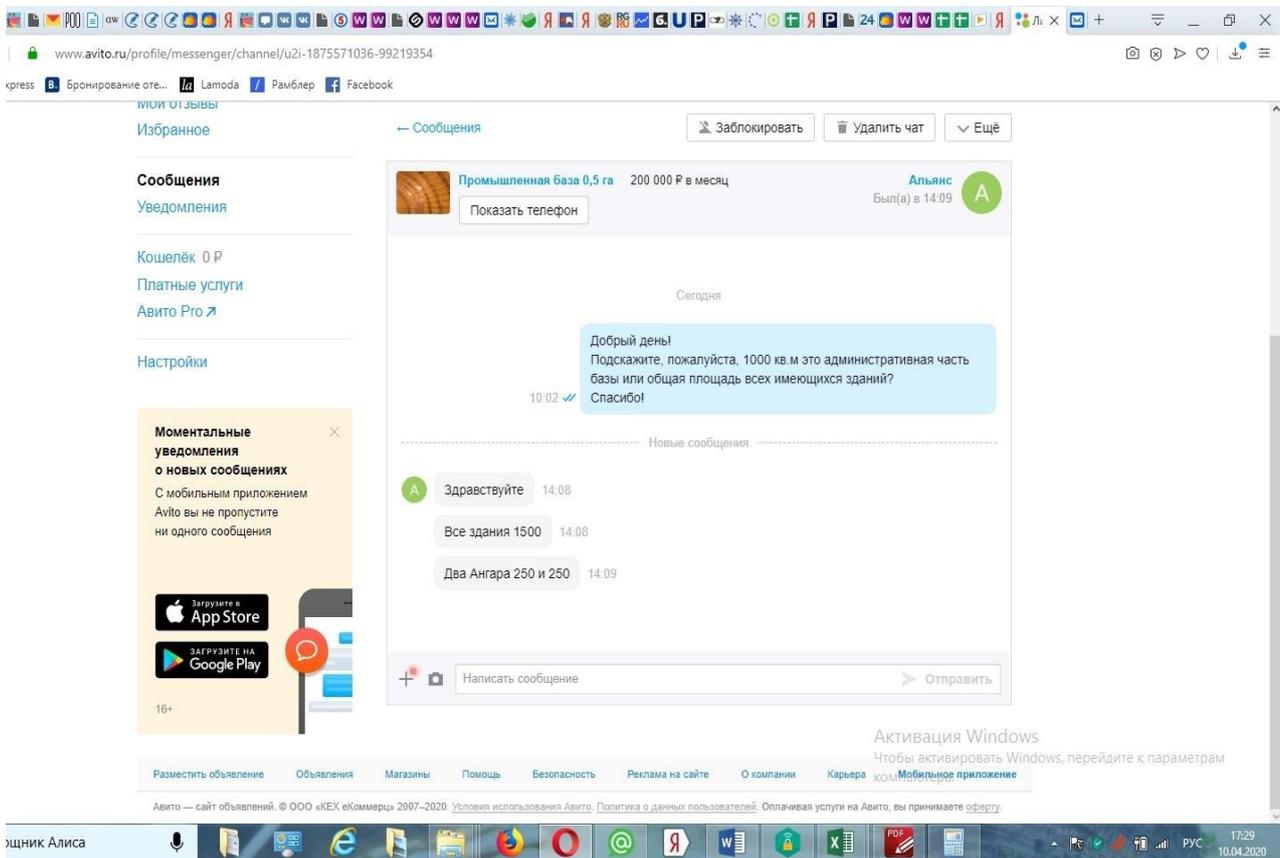
Промбаза. От Киевского шоссе 500 метров. Удобный асфальтируемый подъезд. Огороженная забором территория 4800 метров. Ангары тёплые и адм. здания 1000 метров. Свет 160 кВт, вода скважина, канализация-кессон, отопление отработкой, свой котёл. Свободное назначение. Мощность можно увеличить за доплату. 200 тысяч за всю базу одному арендатору. Каникулы на переезд.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Twitter | Telegram | Яндекс

Пожаловаться

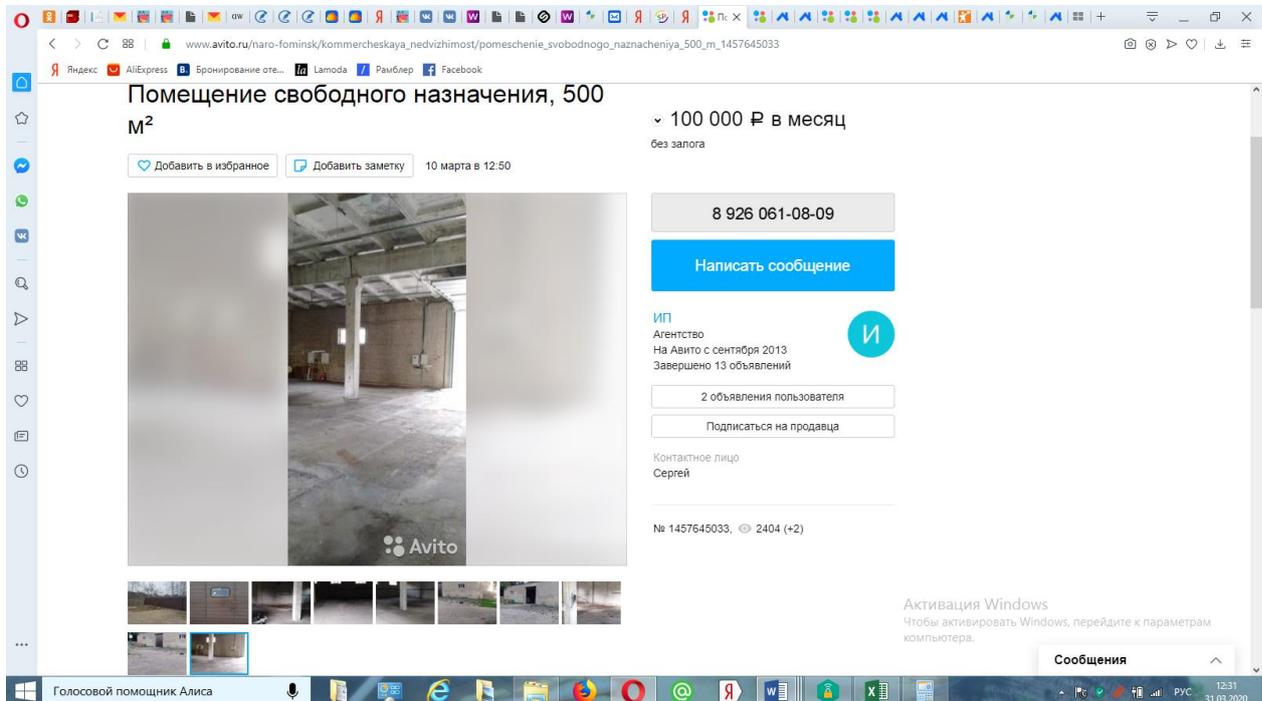
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к параметрам компьютера.

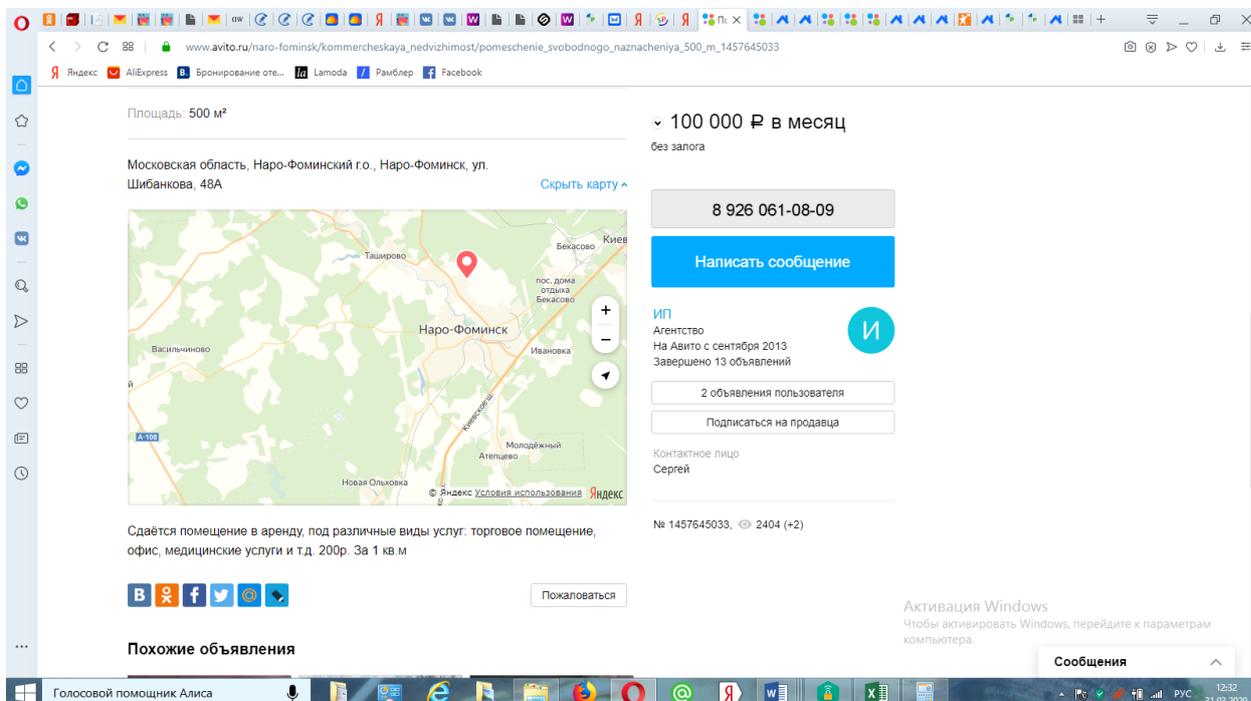
Сообщения



Аналог № 3

https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_500_m_1457645033

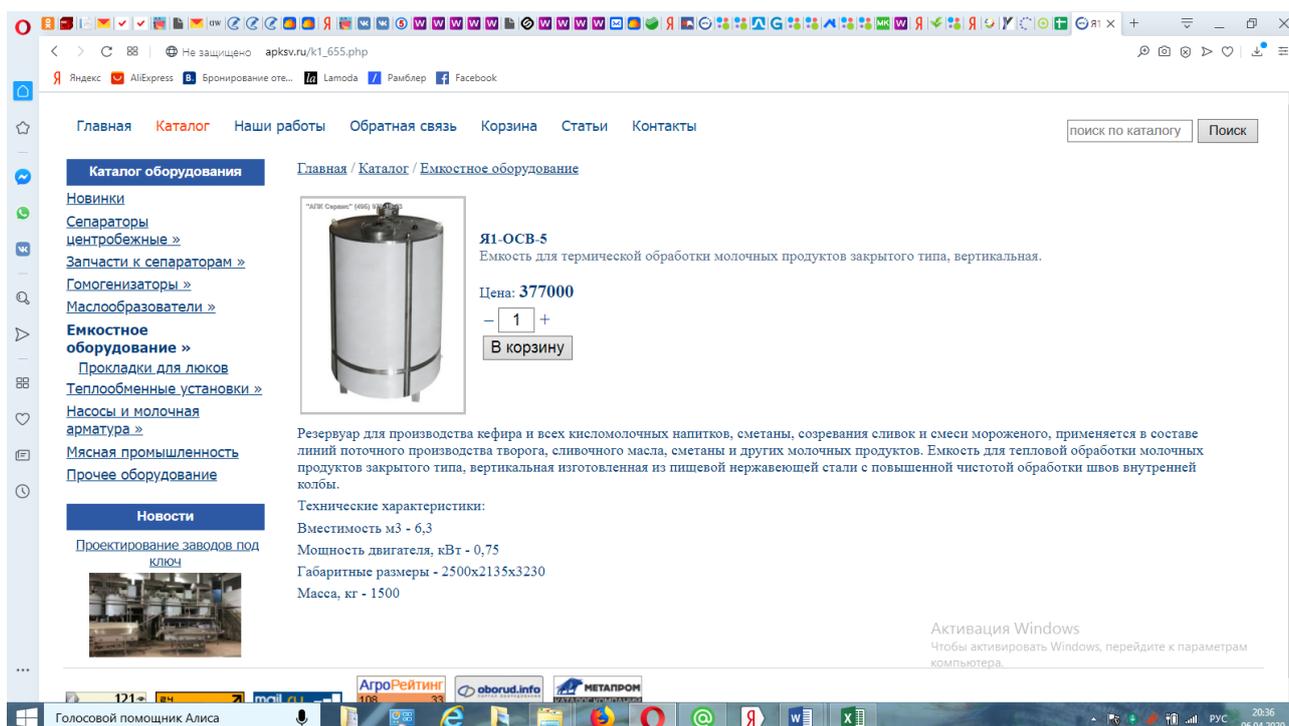




Движимое имущество

Емкости из нержавеющей стали в количестве 14 единиц

http://apksv.ru/k1_655.php



Ёмкости окрашенные в количестве 5 единиц.

https://velikieluki.tiu.ru/p437676364-yomkost-nerzhavejki-750.html?_openstat=tiu_prosale%3Bрезервуары+и+баки+для+пищевой+промышленности%3BЁмкость+из+нержавеики+750+л%3Btag

Ёмкость из нержавеющей стали 750 л
Все предложения продавца
в наличии
80 000 руб.
Количество: 1 шт.
Купить
+79643147452 Купить в 1 клик

Способы оплаты: Наличными, Безналичный расчет, Подробнее
Способы доставки: Нашей машиной, Транспортная компания, Еще 1 способ
Условия возврата: Условия гарантии, Регионы доставки
Защищаем покупки на 10 000 руб.

Характеристики
Страна производитель: Россия
Производитель: Завод резервуарных конструкций "Емрез"
Материал резервуара: Нержавеющая сталь

Мы рекомендуем
11300 руб. Ёмкость прямоугольная вертикальная для питьевой
8200 руб. Ёмкость цилиндрическая вертикальная KSC-C-750

The image shows two screenshots of the tiu.ru website. The top screenshot displays a product page for a stainless steel tank (Емкость ЦКТ 2500 л) priced at 400,000 rubles. The page includes a main product image, a 'Купить' button, and various details like 'Характеристики' and 'Мы рекомендуем'. The bottom screenshot shows a detailed 'Характеристики' section with attributes like 'Страна производитель: Россия' and 'Объем резервуара: 2.5 куб. м'.

Характеристики

Атрибут	Значение
Страна производитель	Россия
Производитель	Завод резервуарных конструкций "Емрез"
Материал резервуара	Нержавеющая сталь
Объем резервуара	2.5 (куб. м)
Расчетное давление	2.0 (бар)
Тип резервуара по способу установки	Вертикальный
Тип резервуара по количеству стенок	Двустенный
Гарантийный срок	12 (мес)
Габаритные размеры	
Ширина	1700.0 (мм)
Длина	1500.0 (мм)
Высота	3000.0 (мм)

Описание

Емкость для производства пива и кваса. Подробные характеристики по телефону.

http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/emkosti-novye-stalnye-1_172.html

The screenshot shows a web browser displaying the website www.rezervuar-tver.ru. The page features a dark blue header with the company logo and contact information: 8-903-806-64-44 (sales), 8-904-025-34-60 (delivery), and fax (4822) 64-46-40. The email is rezervuartver@gmail.com. A yellow button labeled "Отправить заявку" is visible. Below the header is a navigation menu with items: КАТАЛОГ, ГЛАВНАЯ, УСЛУГИ, ЦЕНЫ, НОВОСТИ, ДОСТАВКА, КОНТАКТЫ. The main content area displays a product page for "RGS-50-5 Резервуар стальной, сварной, горизонтальный, одностенный, 5 мм." The product image shows a large, reddish-brown cylindrical tank. Technical specifications listed are: Объем: 50 м куб, Толщина: 5 мм, Вес: 5106 кг. The price is "Стоимость: 425 000 руб." and there is a "Заказать" button. A sidebar on the left lists various product categories under "Емкости б/у" and "Емкости новые пластиковые СТЕРХ". A Windows watermark is visible in the bottom right corner.

http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/emkosti-novye-stalnye-1_166.html

The screenshot shows the same website as above, but for a different product: "RGS-25-5 Резервуар стальной, сварной, горизонтальный, одностенный, 5 мм." The product image shows a smaller, reddish-brown cylindrical tank. Technical specifications listed are: Объем: 25 м куб, Толщина: 5 мм, Вес: 2970 кг. The price is "Стоимость: 250 000 руб." and there is a "Заказать" button. The layout, header, and sidebar are identical to the previous screenshot. A Windows watermark is visible in the bottom right corner.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

«Информационно-консалтинговое бюро

«ЭкспертЪ»

(г. Санкт-Петербург)

ИНН 6025026587

является членом

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА

«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, "21" января 2011 года

Регистрационный № 601136



ПРЕЗИДЕНТ

Ю.В. ШКОЛЬНИКОВ



Некоммерческое
партнёрство
«Российская коллегия
оценщиков»

Некоммерческое партнёрство

«Российская коллегия оценщиков»

119017, г. Москва, ул. Малая Пирогова д. 13, стр. 3
Тел./факс: (495) 740-20-72, e-mail: info@rko.ru, URL: www.rko.ru
ОКПО 45900379, ОГРН 1037700198027, ИНН/КПП 772715783-770601001

**Выписка № 0002 от 14 января 2020 года
из реестра Некоммерческого партнёрства
«Российская коллегия оценщиков»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнёрства
«Российская коллегия оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

"Информационно-консалтинговое бюро "ЭкспертЪ"

о том, что Общество с ограниченной ответственностью

"Информационно-консалтинговое бюро "ЭкспертЪ"

(г. Санкт-Петербург) ИНН 6025026587

является членом Некоммерческого партнёрства «Российская коллегия
оценщиков» и включено в реестр "21" января 2011 года
за регистрационным № 601136

Исполнительный директор



Мазко

Т.В. Мазко

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-704-070501/19

«26» сентября 2019

г. Великие Луки

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "Информационно-консалтинговое бюро "ЭкспертЪ"
190031, г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д.4а, литер А, офис 525
ИНН 6025026587
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» октября 2019 года по «30» сентября 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (сто миллионов) рублей**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **36 500 (тридцать шесть тысяч пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится в соответствии со следующим графиком платежей и выставленными счетами на оплату сумм платежей:
1-й платеж в размере 18 250,00 рублей подлежит оплате по «01» октября 2019 года;
2-й платеж в размере 18 250,00 рублей подлежит оплате по «01» апреля 2020 года;
5.2.«При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования».
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «22» июля 2014 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

Страхователь



Страховщик



8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 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 имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. 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 имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

Страхователь _____



Страховщик _____



14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Информационно-консалтинговое бюро "ЭкспертЪ"

От Страхователя:
(Коробицкая О.В., Генеральный директор, Устав).



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Марченкова С.Ю., Директор операционного офиса в г. Великие Луки
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Псковской области, Доверенность
№6505244-704/18 от 11.02.2018г.)



[Large handwritten mark, possibly a stylized 'Z' or '7', spanning across the middle of the page.]

Страхователь _____

[Handwritten signature of the Insured]

Страховщик _____

[Handwritten signature of the Insurer]

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-704-070501/19 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-704-070501/19 от 26.09.2019г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Информационно-консалтинговое бюро "ЭкспертЪ" 190031, г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д.4а, литер А, офис 525 ИНН 6025026587
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 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 имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» октября 2019 года по «30» сентября 2020 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-704-070501/19 от 11.09.2019г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Директор операционного офиса филиала СПАО "Ингосстрах" в Псковской области, Доверенность
6505244-704/18 от 11.12.2018г.

Марченкова Светлана Юрьевна

Место выдачи:

г. Великие Луки



Дата выдачи: 8 октября 2019 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИЦУКОВА
Анна Кононовна

ИНН 602705385670

является членом

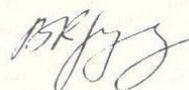
Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

· включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО» от 22
ноября 2007 года №15

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 01004

Дата выдачи 28 декабря 2007 года

А С С О Ц И А Ц И Я
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка №004/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Мицуковой Анны Кононовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Мицукова Анна Кононовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 28 декабря 2007 года за регистрационным № 01004.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик имеет квалификационные аттестаты:

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации
000567-1	07.11.2017	07.11.2020	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"
005138-2	15.03.2018	15.03.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием и направлением оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 января 2020 года.

Дата составления выписки 13 января 2020 года.

Представитель Ассоциации
СРО «НКСО» в Северо-
Западном федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО»
по доверенности №001/10-РП
от 16.12.2019г.



С.А. Лебедева

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-704-002258/20

г. Великие Луки

«14» января 2020

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Мицукова Анна Кононовна
Паспортные данные: 58 08, 949444, выдан отделом УФМС России по Псковской области в городе Пскове 16.07.2008
Адрес регистрации: г. г. Псков, ул. улица Звездная, дом 11а, кв. 25
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «23» января 2020 года по «22» января 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **23.01.2020г.г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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 имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	ocenka.ekspert@mail.ru	svetlana.martchenkova@ingos.ru
телефонная связь:	8/81153/34848	8/81153/52102

СТРАХОВАТЕЛЬ: Мицукова Анна Кононовна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

Марченкова Светлана Юрьевна, Директор операционного офиса в г. Великие Луки Филиала СПАО «Ингосстрах» в Псковской области, Доверенность №7297241-704/19 от 11.12.2019г.

СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-704-002258/20**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-704-002258/20 от 14.01.2020 (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Мицукова Анна Кононовна г. Псков, ул. Звездная, д.11а, кв.25 Паспортные данные: 58 08 949444, выдан отделом УФМС России по Псковской области в городе Пскове 16.07.2008
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба 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 имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «23» января 2020 года по «22» января 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-704-002258/20 от 14.01.2020
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Директор операционного офиса в г. Великие Луки филиала СПАО "Ингосстрах" в Псковской области, доверенность №7297241-704/19 от 11.12.2019г.

Марченкова Светлана Юрьевна

Место выдачи: г. Великие Луки

Дата выдачи: 14 января 2020 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000567-1

« 07 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Мицуковой Анне Кононовне

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

от « 07 » ноября 2017 г. № 20

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » ноября 2020 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741, Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005138-2

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Мицуковой Анне Кононовне

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

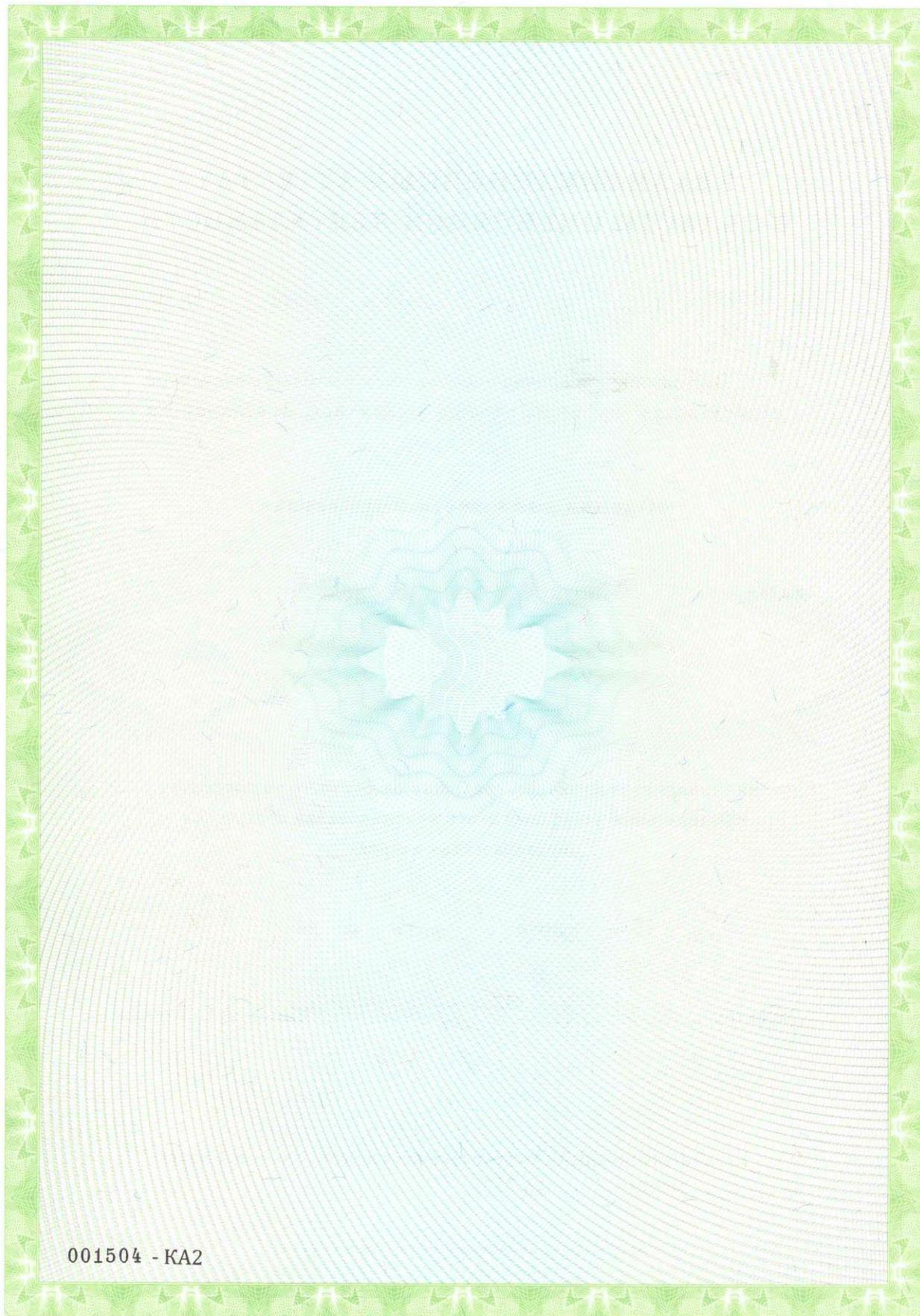
от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Коробицкая Ольга Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5802 № 464262, выдан 09.12.2002г.

ОВД г. Великие Луки Псковской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » августа 2007г., регистрационный № 000768

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 18 » октября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0022090 *

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ИКБ "ЭкспертЪ"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Коробичкая Ольга Валерьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «28» августа 2007 г. за регистрационным номером 000768

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №004976-3 от 15.03.2018, Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2021;
2. №004975-2 от 15.03.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 15.03.2021;
3. №004977-1 от 15.03.2018, Оценка недвижимости, действителен до 15.03.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 января 2020 г.

Дата составления выписки 10 января 2020 г.



Исполнительный директор

(подпись)

С.Д. Заякин

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-704-008482/20

«21» февраля 2020

г. Великие Луки

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Коробичкая Ольга Валерьевна**
Паспортные данные: 40 18, 093643, ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области 10.07.2018 года
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, пр-т Коломяжский, д.15, корп.1, кв.285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «24» февраля 2020 года по «23» февраля 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **24.02.2020г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. 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 имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Филиал в Псковской области	Страховщик
электронная почта:	Ocenka.ekspert@mail.ru		svetlana.martchenkova@ingos.ru
телефонная связь:	8 /81153/3-48-48		8/81153/52102

СТРАХОВАТЕЛЬ: Коробичкая Ольга Валерьевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Марченкова Светлана Юрьевна, Директор операционного офиса в г. Великие Луки Филиала СПАО «Ингосстрах» в Псковской области, Доверенность №7297241-704/19 от 11.12.2019г.)

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-704-008482/20

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-704-008482/20 от 21.02.2020г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Коробичкая Ольга Валерьевна г. Санкт-Петербург, пр-т Коломяжский, д.15, корп.1, кв.285 Паспортные данные: 40 18 093643, ГУ МВД России по г.Санкт-Петербургу и Ленинградской области 10.07.2018г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба 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 имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «24» февраля 2020 года по «23» февраля 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-704-008482/20 от 21.02.2020г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Директор операционного офиса в г. Великие Луки филиала СПАО "Ингосстрах" в Псковской области, доверенность № 7297241-704/19 от 11.12.2019г.

Марченкова Светлана Юрьевна

Место выдачи: г. Великие Луки

Дата выдачи: 21 февраля 2020 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004977-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Коробицкой Ольге Валерьевне

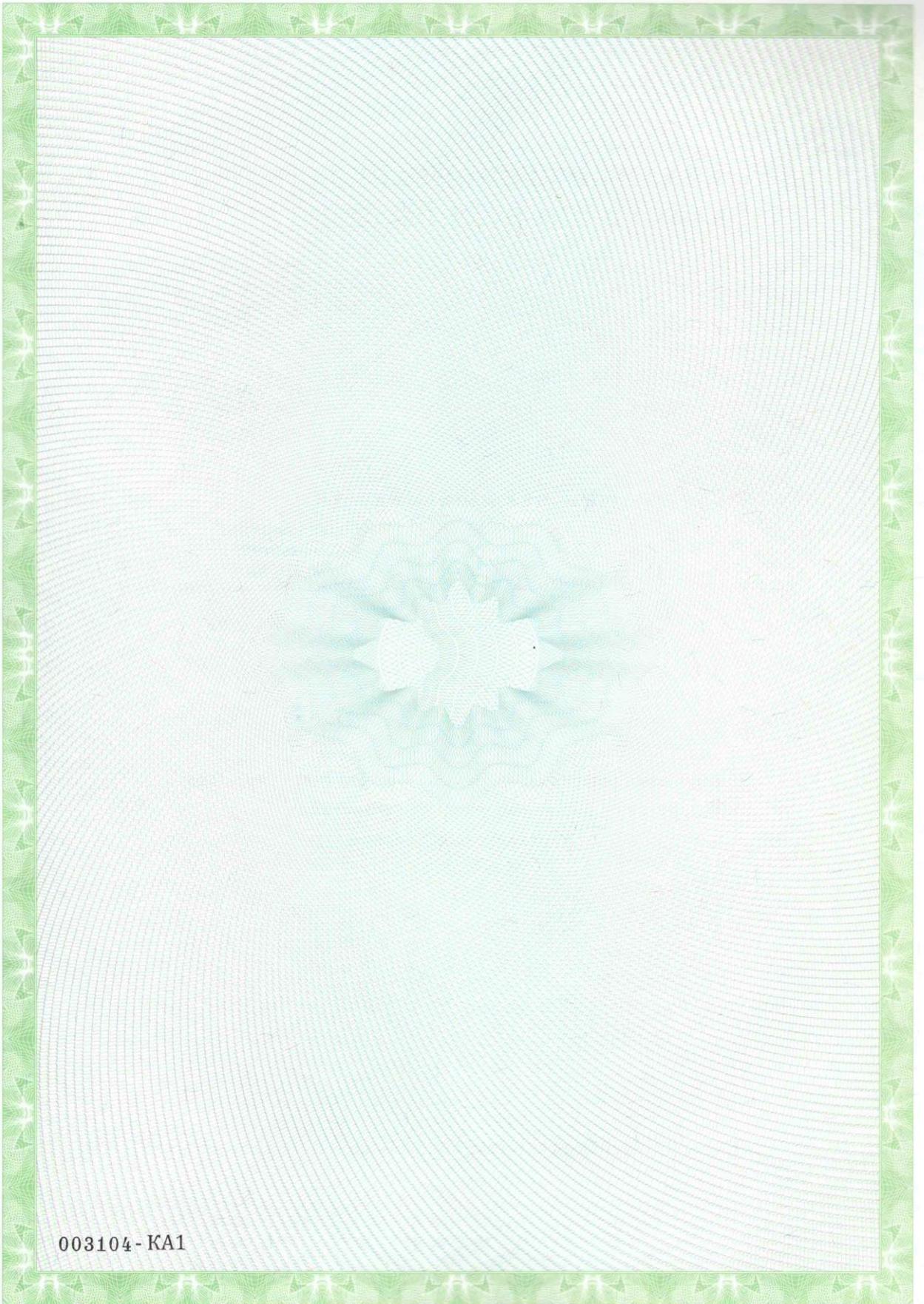
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.option.ru



003104-КА1

