

Таблица - Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
A	1	2	3	4	5
1	Наименование	Земельный участок (кад. № 13:08:0102001:1758)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Контактные данные		https://saransk.cian.ru/sale/commercial/227434794/	https://www.avito.ru/chamzinka/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_19827951	https://saransk.gde.ru/c/prodam_zemlyu_pod_kommercheskoe_stroitelstvo_10190517.html
4	Дата продажи	-	март, 2020 г.	ноябрь, 2020г.	ноябрь, 2020г.
5	Вид стоимости	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Условия сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение
7	Вид права	-	собственность	собственность	собственность
8	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Назначение	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
10	Местоположение	Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная	Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Атемар, ул. Центральная, дом 79	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, пгт Чамзинка, Республиканская ул.	Мордовия респ., Саранск
11	Площадь, м²	14053,0	3324	35000	4000
12	Площадь, га	1,41	0,33	3,50	0,40
13	Цена продажи, руб.	-	1 300 000	10 000 000	1 500 000
14	Цена продажи, руб. за м.кв. НДС не облагается	-	391	286	375
Внесение корректировок					
15	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право долгосрочной аренды, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют
16	Корректировка на передаваемые имущественные права	-	0,77	0,77	0,77
17	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	301	220	289
18	Условия финансовых	Безналичный расчет	Безналичный расчет	Безналичный расчет	Безналичный расчет

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
A	1	2	3	4	5
	расчетов				
19	Корректировка на условия расчетов	-	1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	301	220	289
21	Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
22	Корректировка на особые условия	-	1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	301	220	289
24	Условия продажи	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки
25	Корректировка условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	301	220	289
27	Рыночные условия	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
28	Корректировка условия продажи, %	-	-11,9%	-11,9%	-11,9%
29	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	265	194	254
30	Категория земель, назначение	Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов, под индустриальную застройку
31	Корректировка на категорию земель, назначение	-	1,00	1,00	1,00
32	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	265	194	254
33	Местоположение	Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п.	Республика Мордовия, Лямбирский район, с. Атемар,	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, пгт Чамзинка, Республиканская	Мордовия респ., Саранск

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
A	1	2	3	4	5
		Зубова Поляна, ул.Автотранспортная	ул. Центральная, дом 79	ул.	
34	Корректировка на местоположение	-	0,63	0,71	0,51
35	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	167	137	130
36	Удаленность от основных магистралей	приблизен	приблизен	приблизен	приблизен
37	Корректировка на удаленность от основных магистралей	-	1,00	1,00	1,00
38	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	167	137	130
39	Характер подъездных путей	удобный подъезд	удобный подъезд	удобный подъезд	удобный подъезд
40	Корректировка на характер подъездных путей	-	1,00	1,00	1,00
41	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	167	137	130
42	Доступ к земельному участку	Доступ свободный	Доступ свободный	Доступ свободный	Доступ свободный
43	Корректировка на доступность	-	1,00	1,00	1,00
44	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	167	137	130
45	Рельеф и форма участка	Рельеф участка ровный, форма правильная	Рельеф участка ровный, форма правильная	Рельеф участка ровный, форма правильная	Рельеф участка ровный, форма правильная
46	Корректировка на рельеф и форму	-	1,00	1,00	1,00
47	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	167	137	130
48	Общая площадь участка,	1,405	0,3	3,5	0,4

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
A	1	2	3	4	5
	сот.				
49	Корректировка на общую площадь	-	0,90	1,15	0,90
50	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	150	158	117
51	Наличие инженерных коммуникаций на (рядом) земельном участке	газ, вода, электричество	газ, вода, электричество	газ, вода, электричество	газ, вода, электричество
52	Корректировка на наличие коммуникаций	-	1,00	1,00	1,00
53	Скорректированная стоимость, руб. за 1 сотку	-	150	158	117
55	Количество поправок	-	4	3	4
56	Расчетная база	-	7	8	7
57	Удельный вес	-	0,318	0,364	0,318
59	Рыночная стоимость 1 м.кв. права долгосрочной аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758), руб.			143	
	Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758), руб.			2 009 579	

Таким образом, рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка, площадью 14053 кв.м. с кадастровым номером 13:08:0102001:1758, полученная методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет:

2 009 579 (Два миллиона девять тысяч пятьсот семьдесят девять) рублей (НДС не облагается)¹⁹.

¹⁹В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не признается объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

Определение рыночной стоимости объекта оценки (здания с учетом земельного участка) в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход (подход сравнительного анализа продаж) базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены продажи аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Реализация Сравнительного подхода предполагает такую последовательность этапов:

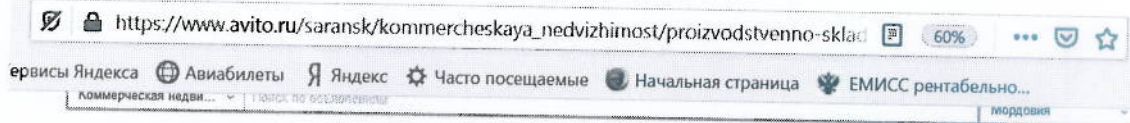
- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов) сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов. Оцениваемые объекты не выполняют своих функций и не эксплуатируются.

В качестве аналогов объекта оценки были подобраны аналоги недвижимости в Республике Мордовия, наиболее подходящие по основным показателям. В расчетах использована часть доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки по основным показателям. Данные аналоги находятся в равнозначном по привлекательности местоположении, все объекты недвижимости в собственности, объекты-аналоги, соответствуют оцениваемому по назначению и конструктивным характеристикам; техническое состояние определено со слов продавца.

Информация об объектах – аналогах

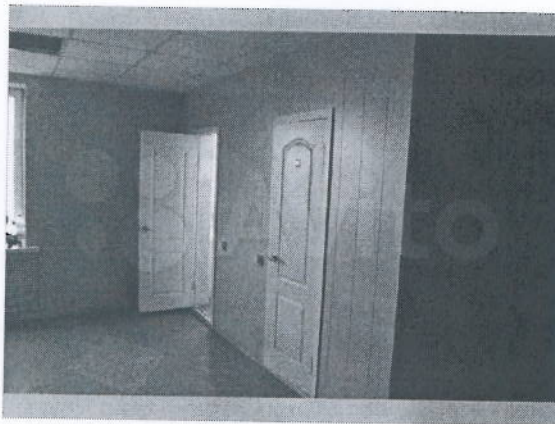
Аналог №1



Производственно-складской комплекс, 4811 м²

19 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 18 ноября в 20:56



Площадь: 4811 м²

Республика Мордовия, г.о. Саранск, рабочий пос. Луховка,
Октябрьская ул., 17Д

Показать карту

Продается двухэтажный комплекс общей площадью 4811 м², находящийся в собственности:

- площадь складов, производственных, бытовых, мастерских, подсобных помещений расположенных на 1-этаже составляет 3 810,6 кв.м.;
- общая площадь офисных помещений, расположенных на 2 этаже составляет 681,1 кв.м.;
- общая площадь клуба расположенного на 2 этаже составляет 319,3 кв.м.

Площадь земельного участка составляет: 1,7918 Га. находится в собственности. Комфортные офисные помещения с отличным ремонтом. Парковочных мест для грузового транспорта, не считая легкового: более 50. Общие характеристики: Крыша: мягкая кровля, металлический профиль Фундамент: бетонный Стены/перегородки: кирпичные Перекрытия: железобетонные Полы: бетонные, линолеум Дверные проемы: ворота металлические, двери простые Оконные проемы: двойные, ПВХ Внутренняя отделка: побелка, штукатурка, окраска, плитка, гипс-н, пласт. панели, обои Электроснабжение (до 150кВт), водоснабжение (питьевая вода, чистая!), водоотведение (бытовые сточные воды). Теплоснабжение: имеются 2 собственные топочные (котельные), всего 3 водонагревательных котла. Установлены счетчики. Газоснабжение: максимальное потребление 36,9 м³/час. Комплекс находится по адресу: РМ, го Саранск, Октябрьский район, р.п. Луховка, ул. Октябрьская, д. 17Д Вид разрешенного использования: для размещения производственной базы Удобный выезд (езде асфальт) на трассу Р89К-11 (Саранск-Пенза), рядом развязка восточного обхода г. Саранска, ведущая на федеральные трассы по направлениям Москва, Ульяновск, Нижний Новгород, Пенза, Самара, Саранск. В 15 км товарная грузовая ж/д станция (тулик). В 5 км находится Аэропорт «Саранск». Лучшее предложение в г.о. Саранск.



Пожаловаться

https://www.avito.ru/saransk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_4811_m_1404077163

Аналог №2

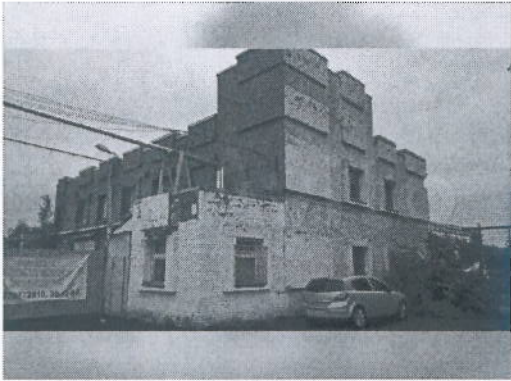
https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn... 60%

визы Яндекс Авиабилеты Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

Ялга Недвижимость Коммерческая недвижимость Купить Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 2013.5 м² 9 000 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 13 ноября в 17:12




8 8342 33-32-23

Написать сообщение

Формат А
Агентство
На Авито с сентября 2016
Завершено 88 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

№ 1785529174, 3527 (+9)

Республика Мордовия, г.о. Саранск, рабочий пос. Ялга, Вокзальный пер., 5с1

Показать карту

Продается готовый бизнес с арендаторами.
Административное двухэтажное здание с гаражом 471,6 кв.м.
1 этаж-Торговое помещение: 61,6 кв.м (оборудование: витрины, морозильные камеры и стеллажи), офисное помещение: 42,4 кв.м
Бокс: 112 кв.м (отопление, кран-балка)
2 этаж- Офисные помещения: 125,1 кв.м
Промышленное здание общей площадью: 1360,4 кв.м
(1этаж)
Цех засолки: 135 кв.м
Холодильный склад №1: 34,5 кв.м
Холодильный склад №2: 50 кв.м
Морозильная камера: 157,7 кв.м
Цех пресерв: 132,2 кв.м
Склад: 78 кв.м
(2 этаж)
Коптильный цех: 165 кв.м
Вакуумный цех: 22,2 кв.м
Полуподвал: 58,6 кв.м (два неотпливаемых гаража)
Здание склада 1085,3 кв.м.
Здание цеха с пристроем. 456 кв.м.
Земельный участок 2940 кв.м.

ВКонтакте Facebook Twitter Telegram

Пожаловаться

Написать сообщение

Формат А
Агентство
На Авито с сентября 2016
Завершено 88 объявлений

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Елена

№ 1785529174, 3527 (+9)

https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn...
acheniya_2013.5_m_1785529174

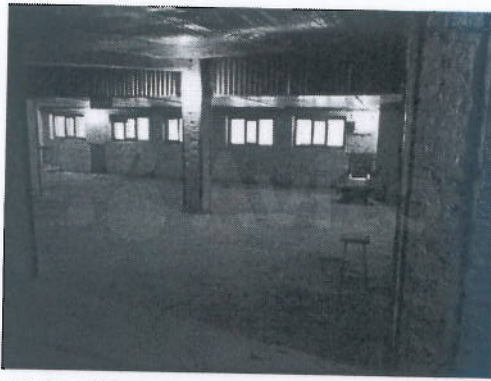
https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno... 60%

Сервисы Яндекса Авиабилеты Яндекс Частые посещения Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

Рузаевка - Недвижимость Коммерческая недвижимость Кухня Помещение свободного назначения Назад Следующий

Помещение свободного назначения, 1340 м² 5 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку 30 октября в 15:00



8 937 678-80-62

Написать сообщение

Компания Кристалл Недвижимость
Агентство
На Авито с июля 2016 г.

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 1792522719, 2444 (+2)



Площадь: 1340 м²

Республика Мордовия, Рузаевский р-н, Рузаевка, ул. Рубцова, 23А Показать карту

Продается нежилое помещение площадью - 1 344,3 кв.м
(Месторасположение: Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Рубцова.)
На сегодняшний день действующее производство пекарни.
Этажность - 2.
Материал стен - Кирпич.

Одно из преимуществ данного нежилого помещения является - (Т.О.С.Э.Р.)
Федеральный закон "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" от 29.12.2014 N 473-ФЗ:
Льготы для резидентов
Налог на добычу полезных ископаемых: 0 % в течение четырех лет, с постепенным повышением до 100 %
Налог на прибыль: не более 5 % в течение первых пяти лет, не менее 10 % в течение следующих 5 лет.
Налог на имущество, налог на землю: может быть предусмотрено освобождение.
Социальные взносы: 7,6 % в течение 10 лет.
Использование режима свободной таможенной территории.
Льготный режим подключения к различным объектам инфраструктуры.
Возможность привлечения в льготном и ускоренном порядке иностранного квалифицированного персонала.
Использование санитарных и технических регламентов по примеру наиболее развитых государств ОЭСР.
Особый порядок пользования землей.
Льготные ставки по арендной плате.
Особый порядок проведения государственного контроля и муниципального надзора.
Предоставление особых государственных услуг.

Кадастровый номер - 13:25:0108093:304

Кадастровый номер - 13:25:0108093:425



Пожаловаться

https://www.avito.ru/ruzaevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1340_m_1792522719

Таблица - Расчет рыночной стоимости объекта оценки при помощи сравнительного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
A	1	2	3	4	5
1	Наименование	Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012 на земельном участке (кадастровый № 13:08:0102001:1758)	здание с земельным участком	здание с земельным участком	здание с земельным участком
2	Дата предложения	-	Ноябрь 2020г.	Ноябрь 2020г.	Октябрь 2020г.
3	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
4	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Общая площадь, м2	3 933,8	4811	2013,5	1344,3
7	Наличие ЗУ (вид права)	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	н/у
8	Площадь ЗУ, м.кв.	14053,0	17918	2940	н/у
9	Этаж	1,2	1,2	1,2	1,2
10	Цена предложения руб.	-	19000000	9 000 000	5 000 000
11	Цена предложения, руб. за 1м2	-	3 949	4 470	3 719
12	Контактные данные				
13	Местоположение	Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная	Республика Мордовия, г.о. Саранск, рабочий пос. Луховка, Октябрьская ул., 17Д	Республика Мордовия, г.о. Саранск, рабочий пос. Ялга, Вокзальный пер., 5с1	Республика Мордовия, Рузаевский р-н, Рузаевка, ул. Рубцова, 23А
14	Техническое состояние здания	удовлетворительное, частично эксплуатируется, выявлены значительные дефекты	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено	хорошее, рабочее, значительных дефектов не выявлено
15	Качество отделки	требуется капитального ремонта	простая, требует ремонта	простая, требует ремонта	простая, требует ремонта
16	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют	Право собственности, ограничения (обременения) отсутствуют
17	Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1,00	1,00	1,00
18	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	3 949	4 470	3 719
19	Условия финансирования	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
A	1	2	3	4	5
20	Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
21	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	3 949	4 470	3 719
22	Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
23	Корректировка на условия рынка, %	-	-11,9%	-11,9%	-11,9%
24	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	3 479	3 938	3 277
25	Условия продажи	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Типичные, рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки
26	Корректировка на условия продажи	-	1,00	1,00	1,00
27	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	3 479	3 938	3 277
28	Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
29	Корректировка на доступ к объекту	-	1,00	1,00	1,00
30	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	3 479	3 938	3 277
31	Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
32	Корректировка на тип парковки	-	1,00	1,00	1,00
33	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	3 479	3 938	3 277
34	Функциональное назначение	административные и производственно-складские помещения	административные и производственно-складские помещения	административные и производственно-складские помещения	административные и производственно-складские помещения
35	Корректировка на функциональное назначение	-	-2,87%	12,70%	-17,57%
36	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	3 380	4 438	2 701
37	Корректировка на физическое состояние	-	0,81	0,81	0,81
38	Скорректированная стоимость, руб. за 1 м ²	-	2 737	3 595	2 188
39	Корректировка на качество отделки, руб./кв.м.	-	0,0	0,0	0,0
40	Скорректированная стоимость, руб. за 1 м ²	-	2 737	3 595	2 188
41	Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
А	1	2	3	4	5
42	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	2 737	3 595	2 188
43	Корректировка на тип объекта	здание отдельно стоящее	здание отдельно стоящее	здание отдельно стоящее	здание отдельно стоящее
44	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
45	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	2 737	3 595	2 188
46	Корректировка на этаж		1,0	1,0	1,0
47	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	2 737	3 595	2 188
48	Материал стен	капитальный	капитальный	капитальный	капитальный
49	Корректировка на материал стен	-	1,00	1,00	1,00
50	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	2 737	3 595	2 188
60	Общая площадь помещений, м.кв.	3 933,8	4 811,0	2 013,5	1 344,3
61	Корректировка на площадь	-	1,00	1,00	1,00
62	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	2737	3595	2188
63	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
64	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
65	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	2 737	3 595	2 188
66	Количество поправок	-	3	3	3
67	Расчётная база		6	6	6
68	Удельный вес	-	0,400	0,200	0,400
	Рыночная стоимость 1 м.кв. здания с 3У, руб.			2 690	
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			10 581 920	

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансовых расчетов;
- Условия рынка;
- Условия продажи (торг);
- Доступ к объекту;
- Тип парковки;
- Функциональное назначение;

- Физическое состояние;
- Местоположение;
- Тип объекта;
- Этажность;
- Расположение относительно красной линии;
- Материал стен;
- Общая площадь (фактор масштаба);

При сравнении объектов-аналогов установлено, что все объекты аналоги, как и объект оценки имеют одинаковые передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав не установлены. Условия финансовых расчетов, условия рынка для объектов сравнения типичны для рынка производственно-складской недвижимости. Все предложения о продаже являются текущими на дату оценки. Объекты аналоги относятся к недвижимости одинакового назначения, являются отдельно стоящими зданиями производственно-складского назначения с административными помещениями, расположенными на земельных участках. Все аналоги, как и объект оценки, имеют свободный доступ. У всех аналогов, как и у объекта оценки, отсутствует движимое имущество, не связанное с оцениваемой недвижимостью. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- ✓ Условия рынка
- ✓ Функциональное назначение
- ✓ Физическое состояние объекта

Обоснование корректировок

Корректировка на условия продажи

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

Размер корректировки принят -11,9% для всех аналогов. Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020г., п. 13.2.1., таблица 187, стр.311).

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0% 12,9%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	11,0%	10,2% 11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8% 13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3% 16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8% 12,4%

Корректировка на функциональное назначение определялась на основании данных интернет издания СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>)

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка). Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складских зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиент (<http://www.statrient.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями, бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,18	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент. листы. Электроосвещение)	0,17	0,40	0,28
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,23	0,54	0,37
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,05	0,95
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,34	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,91	1,26	1,07
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,36	4,01	3,18
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,47	2,49	1,93
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,80	2,68	2,20
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,10	3,11	2,56

Величину корректировки на различия в функциональном назначении помещений можно определять по следующей формуле:

$$K\phi = \frac{\sum_{i=1}^n (Doi \times Aspi)}{\sum_{i=1}^n (Dai \times Aspi)} - 1$$

где: $K\phi$ – величина корректировки на назначение;

i – i -й назначение в объекте оценки;

n – количество назначений в объекте оценки;

Doi – доля площади i -го помещения административного назначения в общей площади Объекта оценки, %;

Dai – доля площади i -го помещения производственно-складского назначения в общей площади аналога, %;

$Aspi$ – корректировка на назначение для i -го помещения в объекте оценки.

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь объекта, кв. м	3 933,80	4 811,00	2 013,50	1 344,30
Функциональное назначение	административные, производственно-складские	административные, производственно-складские	административные, производственно-складские	административные, производственно-складские
Площадь административных помещений, м.кв.	741,10	1 000,40	229,10	443,00
Площадь производственно-складских помещений, м.кв.	3 192,70	3 810,60	1 784,40	901,30

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доля помещений административных	18,8%	21%	11%	33%
Доля помещений производственно-складских	81,2%	79%	89%	67%
Поправка на назначение, %		-2,9%	12,7%	-17,6%
Поправка на назначение, коэф.		0,971	1,127	0,824

Корректировка на общую площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
Общая площадь помещений, кв.м.	3 933,8	4 811,0	2 013,5	1 344,3
Корректировка на площадь	-	1	1	1

Таблица 76

усредненные данные по России								
Площадь, кв.м	аналог							
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	
0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82	
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61	
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49	
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26	
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13	
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04	
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020г., п. 11.1, таблица 76, стр. 193.)

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка показывает разницу в стоимости 1 кв.м. в зависимости от состояния объектов. Корректировка проводилась на основании «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020г., п. 11.9, таблица 140, стр. 245).

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.	неудовл.
		1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
Физическое состояние	удовлетворительное, частично эксплуатируется, выявлены	хорошее, рабочее, значительных дефектов не	хорошее, рабочее, значительных дефектов не	хорошее, рабочее, значительных дефектов не

	значительные дефекты	выявлено	выявлено	выявлено
Корректировка	-	0,81	0,81	0,81

ВЫВОД: Рыночная стоимость объекта оценки: Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012 на земельном участке (кадастровый № 13:08:0102001:1758), рассчитанная при помощи сравнительного подхода, на дату оценки с учетом НДС составляет (округленно):

10 581 920 (Десять миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот двадцать) руб.

3.3. Определение рыночной стоимости с использованием Доходного подхода

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В данном отчете Оценщик применял *метод капитализации денежных потоков*, т.к. по отношению к оцениваемому объекту потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину и потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

В рамках доходного подхода рассчитывается рыночная стоимость объектов недвижимости (улучшений).

Для полной реализации данного подхода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при НЭИ объекта;
- коэффициент капитализации.

Чистый операционный доход представляет из себя рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и продажи.

По данному методу стоимость объектов оценки рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$C = \text{ЧОД} \backslash R_k,$$

где: C - стоимость объекта недвижимости;

ЧОД - чистый операционный доход;

R_к - ставка капитализации.

Процедура расчетов выполняется в следующей последовательности:

- определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение эффективного валового дохода (ЭВД);
- определение чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение ставки капитализации (R_к).

Расчет объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Для объектов недвижимости ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где: S - площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;

C_a - арендная ставка за 1м^2 .

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);
- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Площадь объекта оценки рассчитана на основе данных БТИ. При расчете арендной площади учтена вся площадь объекта, поскольку подразумевает сдачу помещения целиком.

Информация об объектах – аналогах

Аналог №1, 3

<https://onrealty.ru/sarov-76064/arenda-proizvodstva/28382105> 60% ...

звезды Яндекс Авиабилеты Я Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

ПРОИЗВОДСТВО, 2500 М2, В АРЕНДУ В САРОВЕ, МОСКОВСКАЯ УЛИЦА, 8

Мордовия, Саров, Московская улица, 8 добавлено 13 октября в 12:52

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ

АРХИВ



1/5

ЦЕНА
100 000 Р
Без залога
Без комиссии
Без предоплаты

AntVas
ПОЗВОНИТЕ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Производственное помещение 2500 м2 или можно под склад, есть даже рабочие кабинеты и хрен балки, находимся в Вознесенске, это 30 км от Сарова, Есть ещё второе здание площадью 800м2, цена аренды в месяц 20 тыс

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 2500 м²

Источник: <https://onrealty.ru/sarov-76064/arenda-proizvodstva/28382105>

Аналог №2

https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeshchenie 60% ...

сервисы Яндекса Авиабилеты Я Яндекс Часто посещаемые Начальная страница ЕМИСС рентабельно...

Ялга - Недвижимость - Коммерческая недвижимость - Силь - Производственное помещение

Назад

Следующее →

Производственное, складское помещение

100 000 ₽ в месяц

Добавить в избранное

Добавить заметку

4 ноября в 20:04

без залога



8 937 515-02-46

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Андрей
Арендодатель
На Авито с ноября 2013
Завершено 88 объявлений



2 объявления пользователя

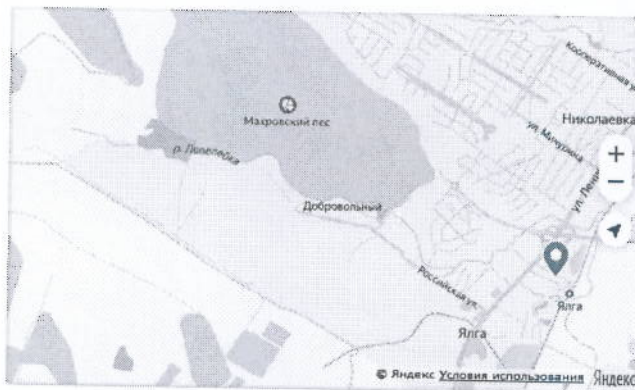
Подписаться на продавца

№ 1944580097, 568 (+1)

Площадь: 1500 м²

Республика Мордовия, г. Саранск, рабочий пос. Ялга

Скрыть карту



На Авито с ноября 2013
Завершено 88 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1944580097, 568 (+1)

Сдам в аренду производственное здание либо помещения площадью от 100 до 1500 кв.м. на любой срок, но предпочтительно на длительный. Можно под производство или склад. Электричество 380/220 В - имеется. Подключение остальных услуг (водопровод, теплоснабжение) возможно в перспективе, в зависимости от потребностей арендатора и его намерений по длительности аренды, за отдельную плату. Асфальтовая площадка. Удобный подъезд. Несколько входов. Удобное расположение объекта для доставки товаров из других регионов России минуя проезд по городу. Возможна последующая продажа.

Источник:

https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeshchenie_1944580097

В расчетах использована часть доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки по основным показателям. Данные аналоги находятся в равнозначном по привлекательности местоположении, примерно одинаково удалены от центра, все объекты недвижимости в собственности,

объекты-аналоги, соответствуют оцениваемому по назначению и конструктивным характеристикам; техническое состояние определено со слов арендодателей.

Во всех используемых аналогах в арендной площади учтены помещения общего пользования (информация предоставлена арендодателями в результате телефонных переговоров).

Согласно п. 22е ФСО № 7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости обычно используются следующие элементы сравнения:

- Условия финансовых расчетов;
- Условия рынка;
- Условия продажи (торг);
- На физическое состояние;
- На состояние отделки;
- Местоположение;
- Ограниченность доступа к объекту;
- Тип объекта;
- Этаж;
- Расположение относительно красной линии;
- Функциональное назначение;
- Тип парковки;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Наличие коммунальных платежей.

Таблица - Расчет стоимости арендных ставок для помещений

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
А	1	2	4	3	5
1	Наименование	здание	здание	здание	здание
2	Дата предложения	-	октябрь 2020г	ноябрь 2020г	октябрь 2020г
3	Вид стоимости	Рыночная	Рыночная	Рыночная	Рыночная
4	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Общая площадь помещений 1-го этажа, м.кв.	3933,80	2500,00	1500,00	800,00
7	Этаж	1,2	1,2	1,2	1,2
8	Цена предложения, руб. за 1м2	-	40	67	25
9	Коммунальные платежи	-	без коммунальных платежей - оплата отдельно	без коммунальных платежей - оплата отдельно	без коммунальных платежей - оплата отдельно
11	Контактные данные	-	https://onrealt.ru/sar-ov-76064/arenda-proizvodstva/28382105	https://www.avito.ru/yalga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skladskoe_pomeshchenie_1944580097	https://onrealt.ru/sar-ov-76064/arenda-proizvodstva/28382105
12	Местоположение	Республика Мордовия, Zubovo-Polyanskiy rayon, r.p. Zubova Polyana, ul.Avtotransportnaya	Мордовия, Вознесенск	Республика Мордовия, г.о. Саранск, рабочий пос. Ялга	Мордовия, Вознесенск

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
A	1	2	4	3	5
13	Техническое состояние здания	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
14	Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
15	Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
15	Условия финансирования	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет	Наличный / безналичный расчет
16	Корректировка на условия финансирования	-	1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	40	67	25
18	Условия продажи	Рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки	Рынок коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки
19	Корректировка на состояние рынка	-	1,00	1,00	1,00
20	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	40	67	25
21	Условия рынка	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
22	Корректировка на условия продажи, %	-	-10,1%	-10,1%	-10,1%
23	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	36	60	22
24	Корректировка на физическое состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние	удовлетворительное состояние
25	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
26	Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2	-	36	60	22
30	Корректировка на местоположение	Республика Мордовия, Zubovo-Полянский район, р.п. Zubova Polyana, ул.Автотранспортная	Мордовия, Вознесенск	Республика Мордовия, г.о. Саранск, рабочий пос. Ялга	Мордовия, Вознесенск
31	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
32	Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2	-	36	60	22
33	Корректировка на тип объекта	здание	здание	здание	здание
34	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
35	Скорректированная стоимость, руб. за 1 м2	-	36	60	22

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
А	1	2	4	3	5
36	Корректировка на этаж	1,2	1,2	1,2	1,2
37	Значение корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%
38	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	36	60	22
39	Корректировка на функциональное назначение	административные и производственно-складские помещения	административные и производственно-складские помещения	административные и производственно-складские помещения	административные и производственно-складские помещения
40	Значение корректировки	-	1,20	1,05	1,40
41	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	43	63	31
57	Корректировка на наличие коммунальных платежей	без коммунальных платежей	без коммунальных платежей - оплата отдельно	без коммунальных платежей - оплата отдельно	без коммунальных платежей - оплата отдельно
58	Значение корректировки	-	1,00	1,00	1,00
59	Скорректированная стоимость, руб. за 1м2	-	43	63	31
60	Площадь, м.кв.	3933,80	2500,00	1500,00	800,00
61	Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	-	1,00	1,00	1,00
62	Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	43	63	31
63	Количество поправок	-	2	2	2
64	Расчётная база	-	4	4	4
65	Удельный вес	-	0,320	0,360	0,320
	Рыночная стоимость права пользования и владения (рыночная ставка арендной платы) 1 кв.м. помещения, руб. без учета коммунальных платежей		46		

При сравнении объектов-аналогов установлено, что все объекты аналоги, как и объект оценки имеют одинаковые условия финансовых расчетов, условия рынка для объектов сравнения, типичны для рынка производственно-складской недвижимости с административными помещениями. Все предложения о продаже являются текущими на дату оценки. Объекты аналоги относятся к недвижимости производственно-складского назначения с административными помещениями, сходны по функциональному назначению, и конструктивным характеристикам. Аналоги имеют свободный доступ, как и объект оценки. Местоположение всех аналогов равнозначно по привлекательности и транспортной доступности. Арендные ставки всех аналогов представлены без учета коммунальных платежей. Поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуются.

В процессе анализа сравнимых объектов производственно-складского назначения был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- ✓ Условия рынка
- ✓ Функциональное назначение

Обоснование Корректировок

Корректировки на условия рынка, экономические характеристики и прочие компоненты стоимости

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Размер корректировки принят **-10,1%** для всех аналогов. Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020г., п. 13.2., таблица 187, стр.312).

Класс объектов	Таблица 187 (продолжение)		
	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%

Корректировка на функциональное назначение определялась на основании данных интернет издания СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>)

на Назначение (использование*) зданий помещений на 01.07.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 13.07.2020 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- корректировки рыночной стоимости на назначение (использование*) наиболее типичных коммерческих зданий и помещений при прочих аналогичных характеристиках (местоположение, общая площадь, класс качества, период постройки, техническое состояние, без учета площади и стоимости земельного участка).
Средняя удельная рыночная стоимость наиболее типичных объектов коммерческой недвижимости сравнивается со средней удельной рыночной стоимостью складов зданий (п. 2 таблицы).

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов СтатРиент (<http://www.statriel.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,18	1,09
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,17	0,40	0,28
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,23	0,54	0,37
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,86	1,05	0,95
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,10	1,34	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,91	1,26	1,07
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,36	4,01	3,18
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,47	2,49	1,93
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,80	2,68	2,20
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,10	3,11	2,56

Величину корректировки на различия в функциональном назначении помещений можно определять по следующей формуле:

$$Kф = \frac{\sum_{i=1}^n (Doi \times Aspi)}{\sum_{i=1}^n (Dai \times Aspi)} - 1$$

где: $Kф$ – величина корректировки на назначение;

i – i -й назначение в объекте оценки;

n – количество назначений в объекте оценки;

Doi – доля площади i -го помещения административного назначения ²⁰ в общей площади Объекта оценки, %;

Dai – доля площади i -го помещения производственно-складского назначения в общей площади аналога, %;

$Aspi$ – корректировка на назначение для i -го помещения в объекте оценки.

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь объекта, кв. м	3 933,80	2 500,00	1 500,00	800,00
Функциональное назначение	административные, производственно-складские	административные, производственно-складские	административные, производственно-складские	административные, производственно-складские
Площадь административных помещений, м.кв.	741,10	200,00	240,00	0,00

²⁰ Площадь административных помещений приняты на основании информации полученной от продавца в результате телефонных переговоров, данная информация принята как достоверная.

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь производственно- складских помещений, м.кв.	3 192,70	2 300,00	1 260,00	800,00
Доля помещений административных	18,8%	8%	16%	0%
Доля помещений производственно- складских	81,2%	92%	84%	100%
Поправка на назначение, %		19,6%	4,5%	39,8%
Поправка на назначение, коэф.		1,196	1,045	1,398

Ставка арендной платы за пользование оцениваемыми помещениями (единица измерения - за квадратный метр в месяц) по состоянию на дату оценки составляет: **46 (Сорок шесть) руб.**

Эффективный валовой доход (ЭВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования недвижимости.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы},$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ЭВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки площадей в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношение спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов, промышленных зданий и т.д.).

Так как объектом оценки является помещением коммерческого назначения для обслуживания транспортных средств, рынок аренды аналогичных объектов активен. Помещение эксплуатируется собственником в полном объеме, риск недозагрузки минимальный, принят по нижнему значению активного рынка $K_i = 0,913 (1-0,087)$ («Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020г., п. 2.1, таблица 3, стр. 34).

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	8,7% 20,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	13,4%	7,8% 19,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,0% 20,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	12,5% 25,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	8,4% 19,8%

Чистый операционный доход (ЧОД) – эффективный валовой доход (ЭВД) за минусом операционных расходов (ОР) за год.

Операционные расходы делятся на три группы.

1. Условно-постоянные издержки, не зависят от уровня предоставления услуг и загрузки помещения (налог на имущество; страхование недвижимости; зарплата управляющего персонала).

2. Условно-переменные (эксплуатационные) – изменяются в зависимости от степени использования и загрузки объекта (коммунальные, издержки на содержание территории, зарплата обслуживающего персонала, налоги на зарплату, обеспечение безопасности).

Расходы, не учитываемые при оценке в целях налогообложения:

– экономическая и налоговая амортизация, которая рассматривается при расчетах доходным подходом как возмещение и считается частью ставки капитализации, а не эксплуатационным расходом;

– обслуживание кредита является расходами по финансированию, а не операционными расходами, т. е. финансирование не должно оказывать воздействие на стоимость недвижимости (при оценке предполагается типичное финансирование для данного вида недвижимости, а влияние нетипичного финансирования должно быть исключено);

– подоходный налог тоже не является операционным расходом (это налог на личный доход, который может зависеть от факторов (форма владения, состав прав собственности, налоговый статус владельца), не связанных с оцениваемой недвижимостью);

– дополнительные капитальные сооружения обычно увеличивают доход, общую стоимость или продлевают экономический срок эксплуатации. Расходы, связанные с ними, нельзя относить к операционным.

– предпринимательские расходы владельца недвижимости, которые не приводят к увеличению дохода, получаемого от недвижимости, тоже не относятся к операционным.

3. Резервы замещения RR – отчисления на замену отдельных элементов объекта недвижимости в течение его экономической жизни, особенно тех, которые наиболее подвержены износу (кровля, сантехника, лифтовое оборудование и т. п.).

В случаях, когда недвижимость приобретается с привлечением заемных средств, оценщик в расчетах использует такой уровень доходов как *денежные поступления до уплаты налогов*. Денежные поступления до уплаты налогов равны чистому операционному годовому доходу за вычетом ежегодных затрат по обслуживанию долга, т. е. отражают денежные поступления, которые владелец недвижимости ежегодно получает от ее эксплуатации.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлён через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующих долю

операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяют составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в справочнике коэффициент выражен в процентах от общего дохода. Значение процента операционных расходов принято, как минимальное значение расширенного интервала, т.к. арендаторы самостоятельно оплачивают коммунальные платежи дополнительно исходя из фактически потребленных ресурсов, и на момент оценки составляет 25%. (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости», изд. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019г., п. 7.3, таблица 24, стр. 84).

Таблица 24			
Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
Итого коммунальные платежи:	15,5%	12,6%	18,4%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,46%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
Итого эксплуатационные платежи:	9,5%	7,6%	11,4%
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	21,8%	28,2%

Расчет стоимости объектов оценки при применении доходного подхода осуществляется следующим образом: анализируются и прогнозируются доходы и расходы, рассчитываются денежные потоки для отчетного года, определяется ставка дисконта, производится дисконтирование полученных денежных потоков.

При определении ставки дисконтирования следует учитывать, то, что она рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в данный вид деятельности, учитывая, что имеются альтернативные вложения, предполагающие получение дохода с той или иной степенью риска. В данном случае под риском понимается вероятность несоответствия ожидаемых результатов от вложений фактически полученным результатам, а также вероятность потери собственности вследствие банкротства предприятия, политических и других чрезвычайных событий. Соответственно, чем выше риск, тем выше ставка дисконта. Термин "Ставка дисконта" был определен Американским обществом оценщиков в Стандарте оценки предприятий № 1 как "коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем". Таким образом, ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования - ставка доходности инвестиций (капитала), являющаяся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости.

Коэффициент капитализации — это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования;

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации включает в себя:

- Безрисковую ставку.
- Премию за различные виды рисков.
- Норму возврата капитала.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премию за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- Премия за низкую ликвидность;
- Премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

В качестве безрисковой ставки примем доходность к погашению госбумаг ОФЗ РФ со сроком погашения 5 лет в торговую сессию на 12.12.2020г., равную 6,013% - как наиболее надежного инвестиционного инструмента на сегодняшний день, отвечающего всем перечисленным выше условиям. Информация получена с интернет-сайта <https://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=120966>.

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=120966>. The page is titled "Минфин РФ, облигации фед..." and contains a table of bond yield data.

Доходность

Выпуск: ОФЗ-26218-ГД (в обращении) Эмитент: Минфин РФ

Общие сведения	Организаторы	Купоны	Размещение	Копировать	Доходность	Календарь
ЦЕНА (12.12.2020)						
Цена срязв. чистая, % от номинала *:		120,267 (-0,004)				
Цена срязв. грязная, % от номинала *:		121,967				
Накопленный Купонный Доход (НКД):		17 RUB				
Дата последней сделки:		11 12 2020				
ДОХОДНОСТЬ						
Дох-сть к погашению эф., % год:		6,013 (0)				
Дох-сть к погаш. простая, % год:		5,4258				
Текущая дох-сть, % год:		7,0678				
Текущая доходность модифицир., % год:		5,1858				
ДЮРАЦИЯ						
Дней до погашения:		3931				
Дюрация, дней:		2736				
Дюрация модифицированная, %:		7,0707				

* - сделки сегодня по состоянию на время последнего почасового расчета отсутствовали.
Цена рассчитана исходя из предположения, что доходность прежняя, как в день совершения последней сделки.
** - у облигации есть неизвестные купоны, показатели доходности и дюрации рассчитаны на дату выплаты последнего известного купона.

Определение премии за риск инвестирования в различные объекты недвижимости.

Премия за риск вложения в недвижимость рассчитывалась, как премия за риск вложений в регионе путем сопоставления индекса инвестиционного риска региона с индексом инвестиционного риска наименее рискованного региона. Поправка (прирост) безрисковой ставки рассчитывается по формуле:

$$p_1 = \left(\frac{P_{peg}}{P_{min}} - 1 \right) \times r_f, \text{ где}$$

P_{reg} – индекс инвестиционного риска для региона, в котором расположен оцениваемый объект (Курская область);

$P_{\min}$ – индекс инвестиционного риска для наименее рискованного региона (Московская область).

Средневзвешенный индекс риска Республики Мордовия $P_{рез} = 0,151$;

Средневзвешенный индекс риска Московской области $P_{\min} = 0,128$.²¹

Ранг риска		Ранг потенциала, 2017 г.	Регион (субъект Федерации)	Средневзвешенный индекс риска, 2017 г.	Изменение индекса риска, 2017 г. / 2016 г., увеличение (+), снижение (-)	Рг
2017 г.	2016 г.					Сог
1	5	2	Московская область	0.123	-0.032	3
2	4	23	Ленинградская область	0.132	-0.016	11
3	3	40	Липецкая область	0.133	-0.013	5
4	1	4	Краснодарский край	0.136	-0.006	21
5	2	48	Тамбовская область	0.138	-0.004	6
6	7	6	Республика Татарстан	0.146	-0.018	16
7	8	14	Белгородская область	0.147	-0.019	4
8	9	19	Воронежская область	0.150	-0.017	8
9	12	3	г. Санкт-Петербург	0.151	-0.044	2
10	6	37	Курская область	0.151	-0.012	7
48	32	66	Амурская область	0.246	0.003	34
49	47	65	Республика Мордовия	0.248	-0.023	56
50	51	41	Удмуртская Республика	0.248	-0.027	46
51	44	74	Республика Марий Эл	0.250	-0.016	74
52	40	47	Тверская область	0.250	-0.010	26

Рисунок – Инвестиционный риск Российских регионов

Премия за риск вложения в недвижимость будет равна:

$$P1 = (0,248/0,128 - 1) \times 6,013\% = 5,64\%$$

Определение премии за низкую ликвидность.

Оцениваем на основе безрисковой ставки r_f и времени экспозиции Exp (определяемой в месяцах согласно анализу рынка) по формуле:

$$R_f = \text{Exp} \times r / 12 = 6,013\% \times 13,5 / 12 = 2,98\%.$$

²¹ https://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2017/tab2/

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Как правило, данный риск принимается в размере 0-5%. Оценщиком берется значение ниже среднего, равное 1%.

Определение нормы возврата капитала.

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения выражается через норму возврата капитала. Исходя из установленного нормативного срока (НС) эксплуатации оцениваемого здания срок оставшейся экономической жизни (N) был рассчитан по формуле: $N = НС - (\text{Текущая дата} - \text{Год постройки})$

Объект оценки относится ко II группе капитальности, для которой нормативный срок службы составляет 125 лет. Год постройки определялся по данным документов, предоставленных Заказчиком и составляет 2010 год.

$$N = 125 - (2020 - 1984) = 89.$$

Норма возврата по методу Ринга (прямолинейный возврат капитала) составит:
 $100\% / 89 = 1,1\%$.

Таблица 11.6. Расчет ставки капитализации для объекта оценки

№ п/п	Показатель	Значение
1	Безрисковая ставка, %	6,013%
2	Надбавка за низкую ликвидность, %	6,76%
3	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	5,64%
4	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,00%
5	Ставка дисконтирования, %	19,41%
6	Год постройки объекта	1990
7	Срок оставшейся экономической жизни объекта, лет	95
8	Норма возврата капитала, %	1,1%
9	Ставка капитализации, %	20,51%

Таблица - Расчет рыночной стоимости объектов оценки при помощи Доходного подхода произведен в таблице.

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной) с 3У
А	1	2	3
1	Арендная ставка, за 1 м ² помещений	руб./мес.	46
2	Общая площадь помещений	м ²	3933,80
3	<i>Потенциальный валовой доход (ПВД)</i>	<i>руб./год</i>	<i>2 188 638</i>
4	Коэффициент загрузки	-	0,913
5	<i>Эффективный валовой доход (ЭВД)</i>	<i>руб./год</i>	<i>1 998 226</i>
6	Значение процента операционных расходов	%	25,0%
7	<i>Операционные расходы</i>	<i>руб./год</i>	<i>547 159</i>

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм	Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной) с ЗУ
8	<i>Чистый операционный доход</i>	<i>руб./год</i>	<i>1 451 067</i>
9	Ставка капитализации	%	20,51%
-	<i>Итого стоимость объекта</i>	<i>руб., с НДС</i>	<i>7 073 890</i>

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная при помощи доходного подхода на дату оценки, составляет с учетом НДС (округленно):

7 073 890 (Семь миллионов семьдесят три тысячи восемьсот девяносто) руб.

4. **Согласование результатов оценки и заключение о рыночной стоимости**

Как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому необходимо провести согласование результатов.

В данном разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объектов оценки.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». При оценке объекта недвижимости нами были применены два возможных подхода к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценка рыночной стоимости при помощи Затратного подхода. Этот подход заключен в расчете стоимости затрат на замещение объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость прав на свободный земельный участок. Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Отсутствие информации о затратах, фактически понесенных собственником для создания (реконструкции, капитального ремонта) данного объекта, вынуждает оценщика использовать методы определения восстановительной стоимости, основанные на большом количестве корректировок (в частности, использовать сборники укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС), которые не совсем корректно отражают стоимость объекта). Дальнейшие корректировки, проводимые в рамках Затратного подхода, по мнению Оценщика, способны определить лишь приблизительную стоимость объекта оценки, что при дальнейшем использовании может привести к искажению представления о стоимости объекта и в целом негативно отразиться на результатах оценки. Поэтому применение затратного подхода не оправдано.

Оценка рыночной стоимости при помощи Сравнительного подхода. Этот подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Объектом оценки является нежилое здание, предложения о продаже на подобные объекты на открытом рынке присутствуют, поэтому применение сравнительного подхода оправдано.

Оценка рыночной стоимости при помощи Доходного подхода. Этот подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок дисконтирования. Применение доходного подхода в рамках расчета рыночной стоимости данного объекта оценки оправдано.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является оценка преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Для расчета использовался метод средневзвешенного.

Вес каждого подхода определялся, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта оценки. Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

1. Достоверность информации.
2. Полнота информации.
3. Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя.
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка.
5. Способность учитывать местоположение.
6. Допущения принятые в расчетах.

Расчет весовых коэффициентов				
Показатель	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Всего
Достоверность информации	не применялся	20	80	100
Полнота информации		20	80	100
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя		20	80	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка		20	80	100
Способность учитывать местоположение		20	80	100
Допущения, принятые в расчетах		20	80	100
Сумма баллов (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6)	0	120	480	600
Удельные весовые показатели, % (п.7/6)	0,0	20,0	80,0	100
Вес:	0,00	0,20	0,80	1,00

Таблица. Итоговое значение рыночной стоимости каждого объекта оценки

Наименование (лит.)	Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. без НДС (20%)
Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012 на земельном участке (кадастровый № 13:08:0102001:1758)	не применялся	10 581 920	7 073 890	9 880 310	7 904 248,00
в том числе:					
Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012				7 870 731	6 296 584,80
Право долгосрочной аренды земельного участка (кадастровый № 13:08:0102001:1758)				2 009 579	1 607 663,20
ИТОГО:					

Рыночная стоимость объекта оценки - Здание (Нежилое здание, Здание кирпичного завода с производственными цехами, складом и котельной), общей площадью 3933,8 м.кв., кадастровый номер 13:08:0102002:2012 на земельном участке (кадастровый № 13:08:0102001:1758), адрес местонахождения: Республика Мордовия, Zubovo-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул. Автотранспортная, по состоянию на «27» ноября 2020 г. составляет:

9 880 310 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят тысяч триста десять) руб. в том числе НДС.

Примечание 1: Расхождение промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, составляет 33%, что допустимо. Данное расхождение, получаемое при определении стоимости сравнительным и доходным подходом, связано с тем, что для каждого сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для некоторых сегментов развитие рынков продажи и аренды недвижимости может идти практически синхронно, а для некоторых наблюдается значительные асимметрии. В данном случае рынок аренды помещений в центральной части города перенасыщен, что ведет к снижению арендных ставок, и соответственно, стоимости, полученной при применении Доходного подхода. В

данном отчете Доходный подход имеет незначительно меньшую стоимость по сравнению со сравнительным подходом.

Примечание 2: Настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения состояния рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины рыночной стоимости на дату осуществления фактической сделки. Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Согласно ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать границы интервала.

Примечание 3: Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в отчете.

Примечание 4: Текстовый файл настоящего отчета выполнен в программе Microsoft Word 2010.

Оценщик



Снегирева О.Н.

5. Сертификат оценки

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

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины права пользования за объект оценки;
- обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями:
 - Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
 - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.,
 - Федерального стандарта оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.,
 - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
 - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.,
 - Стандартом СТО АРМО 1.01-2008 Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости, утвержденным Решение Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г.
- в процессе сбора и анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату проведения оценки.

Оценщик



Снегирева О.Н.

Список использованных источников

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (ред. от 17.07.2009, с изм. от 18.07.2009) «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998)
2. Федеральный закон Российской Федерации N 157-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 01.08.2006
3. ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РФ от 20 мая 2015 г. N 297 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО N 1)"
4. ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РФ от 20 мая 2015 г. N 298 "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО N 2)"
5. ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РФ от 20 мая 2015 г. N 299 " ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ "ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ (ФСО N 3)"
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года N 611 (далее – ФСО 7),
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога», утвержденный приказом Минэкономразвития от 01 июня 2015 г. N 327 (далее – ФСО 9),
8. Стандарты и правилами оценочной деятельности НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
9. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 N 2314-р)
10. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Агуреев Н.В., Артеменков И.Л., Белых Л.П и др. «Оценка недвижимости»
11. В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
12. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Часть 1 (принят ГД РФ 21 октября 1994 года, с изм., внесенными Федеральными законами от 24.07.2008 N 161-ФЗ, от 18.07.2009 N 181-ФЗ)
13. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Часть 2 (принят ГД РФ 22 декабря 1995 года, с изм., внесенными Федеральным законом от 26.01.1996 N 15-ФЗ, Постановлениями Конституционного Суда РФ от 23.12.1997 N 21-П, от 15.07.2009 N 13-П)
14. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Часть 3 (принят ГД РФ 01 ноября 2001 года)
15. ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Часть 4 (принят ГД РФ 24 ноября 2006 года)
16. ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312)
17. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС)
18. Индексы изменения сметной стоимости СМР, в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов
19. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СРОКОВ СЛУЖБЫ КОНСТРУКЦИЙ ПОЛНОСБОРНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ (Согласовано Зам. начальника Главного управления жилищного хозяйства Минжилкомхоза РСФСР В. В. Михайловский 13 января 1983 г.)

ПРИЛОЖЕНИЯ

14/2020-4694(1)

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ****Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ****о признании должника банкротом****Дело № А39-10257/2018**

город Саранск

30 января 2020 года

Резолютивная часть решения объявлена 29 января 2020 года.

Решение в полном объеме изготовлено 30 января 2020 года.

Арбитражный суд Республики Мордовия в составе судьи Хренковой М.Ю., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кандрашкиной О.М., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Агролига" (ОГРН 1117746471040, ИНН 7713730066, 127299, г.Москва, ул.Большая Академическая, д.5) о признании несостоятельным (банкротом) должника - общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28), и отчёт временного управляющего общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" Скрипко Елены Михайловны по итогам процедуры наблюдения,

с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, - Товарищество на вере «ООО Вектор и компания» (ОГРН 1021300658972, ИНН 1308081050,

Республика Мордовия, Zubovo-Полянский район, р.п. Zubova Поляна, ул. Калинина, д. 83),

при участии: участвующие в деле лица в судебное заседание не явились,

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью "Агролига" в соответствии со статьями 39, 40 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" обратилось в Арбитражный суд Республики Мордовия с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский".

Заявление кредитора мотивировано наличием задолженности в сумме 3563669 рублей, размер которой подтвержден вступившими в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 11.01.2016 по делу №А40-141975/15 и определением Арбитражного суда города Москвы от 09.11.2016 по делу №А40-141975/15 об утверждении мирового соглашения.

Определением Арбитражного суда Республики Мордовия от 08 августа 2019 года (резолютивная часть от 07 августа 2019 года) по делу №А39-10257/2018 в отношении должника - общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" введена процедура наблюдения сроком до 23 декабря 2019 года, временным управляющим утверждена Скрипко Елена Михайловна.

Сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете "Коммерсантъ" от №202 от 02.11.2019.

Определением суда от 23.12.2019 процедура наблюдения в отношении ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" продлена до 29 января 2020 года.

30.12.2019 временным управляющим ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" Скрипко Е.М. подана апелляционная жалоба на определение суда от 23.12.2019 о продлении процедуры наблюдения в отношении ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский".

В соответствии со статьёй 71 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в период наблюдения Арбитражным судом Республики Мордовия в реестр требований кредиторов ООО "Кирпичный завод "Зубово-

Полянский" Скрипко Е.М. включены требования двух конкурсных кредиторов третьей очереди:

- ООО "Агролига" в виде основного долга в сумме 3563669 рублей,
- ООО "Корпорация развития Республики Мордовия" в сумме 13 000 000 рублей (основной долг), требование ООО "Корпорация развития Республики Мордовия" обеспечено залогом имущества должника по договору залога недвижимости от 28.07.2005.

Кредиторская задолженность первой и второй очереди отсутствует.

По окончании процедуры наблюдения временный управляющий представил отчет по итогам наблюдения, анализ финансового состояния должника и другие документы, предусмотренные Законом о банкротстве.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1021300658939.

Местом нахождения (юридический адрес) Общества является Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28, основным видом деятельности – аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (ОКВЭД 68.20.2).

На момент проведения анализа финансового состояния должника численность работников ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" составила 3 работника. Сведения о задолженности по текущей заработной плате отсутствуют.

Дочерних и зависимых хозяйственных обществ у должника отсутствуют.

Согласно данным бухгалтерского баланса за 2018 год, стоимость активов должника составила 3931 тыс. рублей, в том числе основные средства балансовой стоимостью 128 тыс. рублей, финансовые вложения на сумму 278 тыс. рублей, запасы – 37 тыс. рублей, дебиторская задолженность на сумму 3486 тыс. рублей.

Анализ финансового состояния должника позволил констатировать ряд негативных тенденций в его финансово-хозяйственной деятельности:

- анализ показателя обеспеченности обязательств активами свидетельствует о том, что у предприятия недостаточно активов, которые можно направить на погашение всех имеющихся обязательств;

- анализ коэффициентов, характеризующих финансовую устойчивость должника свидетельствует о том, что организация финансово неустойчивая и зависима от сторонних кредиторов;

- анализ возможности безубыточной деятельности должника свидетельствует о невозможности выхода из состояния убыточного производства, что видно из значения показателя точки безубыточности.

По итогам проведенного финансового анализа временным управляющим Скрипко Е.М. сделаны выводы:

- о наличии признаков преднамеренного банкротства ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский";

- об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства;

- о невозможности восстановления платежеспособности должника и целесообразности введения процедуры конкурсного производства.

Покрытие судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему за счёт имущества должника судом признано возможным.

В порядке статей 12-14 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в период наблюдения временным управляющим 09 декабря 2019 года проведено первое собрание кредиторов, на котором присутствовали 1 кредитор, в совокупности обладающие 100% голосов.

Собранием кредиторов, в частности, приняты решения:

- отчет принять к сведению, работу временного управляющего признать положительной;

- комитет кредиторов не образовывать;

- членов комитета кредиторов не избирать;

- представителя собрания кредиторов не избирать;

- реестродержателя не выбирать;
- ввести в отношении должника процедуру конкурсного производства;
- выбрать Скрипко Елену Михайловну, члена САУ СРО «Дело»;
- размер вознаграждения арбитражного управляющего установить в соответствии с законодательством;
- определить место проведения собрания кредиторов должника: 305004, г. Курск, ул. Ленина, д. 90/2, оф. 209;
- установить периодичность проведения собрания кредиторов 1 раз в 6 месяцев

В соответствии с пунктом 2 статьи 3, пунктом 2 статьи 6 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трёх месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, и при условии, что требования к должнику – юридическому лицу в совокупности составляют не менее трехсот тысяч рублей.

Указанные признаки несостоятельности (банкротства) ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" признаны судом установленными.

При изложенных обстоятельствах арбитражный суд считает заявление должника, ходатайство собрания кредиторов и временного управляющего о признании ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" несостоятельным (банкротом) подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 127 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 названного Закона.

В силу пункта 1 статьи 45 Закона о банкротстве при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника

банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Общим собранием кредиторов ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" от 09 декабря 2019 года выбрана кандидатура конкурсного управляющего Скрипко Елены Михайловны – член Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Дело".

Между тем, определением суда от 30 декабря 2019 года (резолютивная часть 23.12.2019) включено в третью очередь реестра требований кредиторов должника требование ООО "Корпорация развития Республики Мордовия" в сумме 13 000 000 рублей (основной долг), требование ООО "Корпорация развития Республики Мордовия" обеспечено залогом имущества должника по договору залога недвижимости от 28.07.2005.

26.12.2019 конкурсный кредитор - ООО "Корпорация развития Республики Мордовия" обратился в суд с заявлением о признании недействительным решения первого собрания кредиторов должника - ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" от 09 декабря 2019 года и о признании незаконными действия /бездействия временного управляющего Скрипко Е.М.

Определением суда от 09.01.2020 заявление оставлено без движения до 31.01.2020.

Поскольку решение первого собрания кредиторов должника оспаривается конкурсным кредитором, вопрос об утверждении кандидатуры конкурсного управляющего подлежит отложению.

Согласно пункту 3 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если конкурсный управляющий не был утвержден одновременно с введением процедуры конкурсного производства, а также в необходимых случаях

арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей на временного управляющего.

При изложенных обстоятельствах арбитражный суд возлагает исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" на временного управляющего Скрипко Е.М. с выплатой в порядке пункта 6 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждения из расчета 30000 рублей в месяц до утверждения судом конкурсного управляющего.

Государственная пошлина по делу о банкротстве в размере 6000 руб., уплаченная кредитором ООО "Агролига" при подаче заявления в суд, подлежит взысканию в его пользу с должника.

Руководствуясь статьями 3, 6, 20, 20.2, 20.6, 32, 45, 51, 52, 53, 54, 59, 75, 124, 126, 127 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", статьями 167 – 170, 176, 180 – 181, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

р е ш и л :

1. Процедуру наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28) – прекратить.

2. Ходатайство временного управляющего Скрипко Елены Михайловны о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28) – удовлетворить.

3. Признать общество с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28) несостоятельным (банкротом) и открыть в

отношении его имущества конкурсное производство сроком до 08 июля 2020 года.

4. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчёта конкурсного управляющего по итогам процедуры конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28) на 08 июля 2020 года на 12 час. 30 мин. в помещении суда по адресу: Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Полежаева, д.177, зал № 9.

5. Отложить рассмотрение вопроса об утверждении кандидатуры конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28) в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции на 26 февраля 2020 года на 10 час. 45 мин. в помещении суда по адресу: Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Полежаева, д.177, зал №9.

6. До утверждения конкурсного управляющего в процедуре конкурсного производства общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28) возложить обязанности конкурсного управляющего должника на арбитражного управляющего Скрипко Елену Михайловну (ИНН 462303159402, регистрационный №17863, адрес для корреспонденции: 305000, г. Курск, ул. Ленина, д. 90/2, оф. 209) с выплатой вознаграждения из расчета 30000 рублей в месяц за счёт имущества должника.

7. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Кирпичный завод "Зубово-Полянский" (ОГРН 1021300658939, ИНН 1308080000, 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна,

ул.Автотранспортная, д.28) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Агролига" (ОГРН 1117746471040, ИНН 7713730066, 127299, г.Москва, ул.Большая Академическая, д.5) расходы по государственной пошлине в сумме 6000 рублей.

8. Решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Мордовия в течение месяца с момента принятия решения.

9. В таком же порядке решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

М.Ю. Хренкова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 19.03.2019 8:15:39
Кому выдана Хренкова Марина Юрьевна

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 25.09.2019

№ 46-00-4001/5001/2019-4186

На основании запроса от 24.09.2019, поступившего на рассмотрение 24.09.2019, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД "ЗУБОВО-ПОЛЯНСКИЙ"; ИНН: 1308080000; ОГРН: 1021300658939; адрес местонахождения: Республика Мордовия, р-н. Zubovo-Полянский, рп. Zubova Поляна, ул. Автотранспортная, д. 28. , за период с 01.01.2014 по 24.09.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	13:08:0102002:850
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для размещения производственной базы
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Zubovo-Полянский район, р.п. Zubova Поляна, ул. Калинина, дом 22.
	Площадь:	32763.00 кв. м.
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.05.2010
	номер государственной регистрации:	13-13-02/037/2010-129
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, № 3, выдан 06.08.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	06.11.2015
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	13:08:0102002:2012
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Республика Мордовия, Zubovo-Полянский район, р.п. Zubova Поляна, ул.Автотранспортная
	Площадь:	3933.80 кв. м.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.10.2000
	номер государственной регистрации:	13:08:4:2000:932.1
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, № 988, выдан 30.06.1998

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: 168f01b67ac40cd160e9115d0b2a0e100f; 31.12.2019
Рудомётова Татьяна Анатольевна, ФГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 27.09.2019 10:11:36

2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	13-13-08/018/2005-266
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	
	Здание	
	Кадастровый номер:	13:08:0102002:2035
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Республика Мордовия, р-н. Zubovo-Polyanskiy, рп. Zubova Polyana, ул. Kalinnina, d. 22
	Площадь:	387.40 кв. м.
3.2.	Вид права, доля в праве:	
	Собственность	
	дата государственной регистрации:	31.12.2004
	номер государственной регистрации:	13-1/08-32/2004-289
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, СОСТАВЛЕННЫЙ В ППФ, выдан 22.12.2004
	дата государственной регистрации прекращения права:	06.11.2015
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	не зарегистрировано	
4.	4.1. Вид объекта недвижимости:	
	Здание	
	Кадастровый номер:	13:08:0102002:2058
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Республика Мордовия, р-н. Zubovo-Polyanskiy, рп. Zubova Polyana, ул. Kalinnina, d. 22
	Площадь:	850.60 кв. м.
4.2.	Вид права, доля в праве:	
	Собственность	
	дата государственной регистрации:	31.12.2004
	номер государственной регистрации:	13-1/08-32/2004-288
	основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, СОСТАВЛЕННЫЙ В ППФ, выдан 22.12.2004
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.11.2015
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	не зарегистрировано	
5.	5.1. Вид объекта недвижимости:	
	Здание	
	Кадастровый номер:	13:08:0102002:2067
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
	данные отсутствуют	

Серийный номер и срок действия ключа проверки ЭП, кому выдан: 88701607ac40cd186e9113d0b2a0e1cef, 31.12.2019
 Рудометова Татьяна Анатольевна, ФГБУ "ФКП Росреестра". Дата составления: 27.09.2019 10:11:36

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Номер документа

№ 1

Дата составления

«25» марта 2020 г.

Основные средства: ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский"

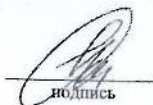
Местонахождение: 431110, Республика Мордовия, Зубово-Полянский район, р.п. Зубова Поляна, ул.Автотранспортная, д.28

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы 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:

Исполняющий обязанности конкурсного управляющего


подпись

Е.М. Скрипко
расшифровка подписи

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на «25» марта 2020 г..

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Год выпуска (постройки, ввода, приобретения)	Фактическое наличие на «25» марта 2020 г.			По балансу на «25» марта 2020 г.			Примечание
				Кол-во	Баланс, стоимость всего, руб.	Остат. стоимость, руб.	Кол-во	Баланс, стоимость всего, руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	Здание с кадастровым № 13:08:0102002:2012, нежилое, площадь-3933,80 кв.м.	1	1990г.	1	224900	123966	1			

Итого по описи: количество порядковых номеров — 1

На сумму по балансовой стоимости, фактически: 123966 руб.

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Исполняющий обязанности конкурсного управляющего
ООО "Кирпичный завод "Зубово-Полянский"

подпись

Е.М. Скрипко
расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

Все основные средства, выше перечисленные в настоящей инвентаризационной описи с комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:


подпись

Е.М. Скрипко
расшифровка подписи

подпись

расшифровка подписи

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата России
от 18.08.1998 № 88

ООО КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД "ЗУБОВО-ПОЛЯНСКИЙ", ИНН 1308000000, 431110, Мордовия Респ., Zubovo-Polyanskiy r-n, Zubova Polyana рп, Автодорожная ул, дом 28, корпус 1, р/с 40702810400180000010, в банке АККСБ "КС БАНК" (ПАО), БИК 048952749, к/с 301018105000000000749
(организация)

Форма по ОКД
по ОКТО

Код	0317001
51159618	
Вид деятельности	2
Дата	02.03.2020г.
Дата начала инвентаризации	10.03.2020г.
Дата окончания инвентаризации	25.03.2020г.
Вид операции	

Основание для проведения инвентаризации:

Приказ

(ненумерованное)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
1	25.03.2020

Основные средства

находящиеся в собственности

Местонахождение (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Арендодатель

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы 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:

Исполняющий обязанности
конкурсного управляющего

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

(должность)

(подпись)

Е.М. Сиринто
(подпись)

(подпись)

(подпись)

(подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименования, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименования	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Административное здание Кирпичного завода по ул. Автодорожной				1990	00-000001					1	224 900,00
Итого по странице:						Итого					1	224 900,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Один

б) общее количество единиц фактически

Один

в) на сумму фактически

Один

Всего фактически в базе учета 224 900,00 руб. 00 коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров Один (подпись)
 б) общее количество единиц фактически Один (подпись)
 в) на сумму фактически Ярослава Николаевна Смирнова (подпись) Ярослава Николаевна Смирнова (подпись) Ярослава Николаевна Смирнова (подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	(должность)	Исполняющий обязанности конкурсного управляющего		Е.М. Серюков
Члены комиссии	(должность)		(подпись)	(расшифровка)
	(должность)		(подпись)	(расшифровка)
	(должность)		(подпись)	(расшифровка)
	(должность)		(подпись)	(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	(должность)	Исполняющий обязанности конкурсного управляющего		Е.М. Серюков
	(должность)		(подпись)	(расшифровка)
	(должность)		(подпись)	(расшифровка)

25 марта 2020 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	(должность)	Исполняющий обязанности конкурсного управляющего		Е.М. Серюков
			(подпись)	(расшифровка)

25 марта 2020 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с нимУПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ
СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ**СВИДЕТЕЛЬСТВО**
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 29 ИЮЛЯ 2005 ГОДА

Документы-основания:

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, УДОСТОВЕРЕННЫЙ НОТАРИУСОМ ЗУБОВО-ПОЛЯНСКОГО
НОТАРИАЛЬНОГО ОКРУГА СРЕЛЬЦОВОЙ Н.Н. 30.06.1998г., РЕЕСТР № 988,
ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ В ЗУБОВО-ПОЛЯНСКОМ МБТИ 15.07.1998г.

Субъект (субъекты) права:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД
"ЗУБОВО-ПОЛЯНСКИЙ"

инн: 1308080000

юридический адрес: РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, ЗУБОВО-ПОЛЯНСКИЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК
ЗУБОВА ПОЛЯНА, УЛИЦА АВТОТРАНСПОРТНАЯ, Д. № 28зарегистрирован 09.09.1998г. АДМИНИСТРАЦИЕЙ ЗУБОВО-ПОЛЯНСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ (свидетельство серия 13 № 000265670 о внесении записи в ЕГРЮЛ о
юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002г., ОГРН 1021300658939 от 02.11.2002г.)
свидетельство 201

Вид права:

СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права:

ЗДАНИЕ КИРПИЧНОГО ЗАВОДА С ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ЦЕХАМИ, СКЛАДОМ И
КОТЕЛЬНОЙ; инвентарный номер: 8029 литер: АГ1Г2Г3; назначение: НЕЖИЛОЕ; площадь: 3933,8
(ТРИ ТЫСЯЧИ ДЕВЯТЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТРИ ЦЕЛЫХ ВОСЕМЬ ДЕСЯТЫХ) М2; адрес
(местоположение): РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, ЗУБОВО-ПОЛЯНСКИЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК
ЗУБОВА ПОЛЯНА, УЛИЦА АВТОТРАНСПОРТНАЯ
Кадастровый (или условный) номер: 13:8:1478:0:573:0:АГ1Г2Г3:0Существующие ограничения (обременения) права:
ИПОТЕКАо чем в Едином государственном реестре прав
на недвижимое имущество и сделок с ним 13 октября 2000 года
сделана запись регистрации № 13:08:4:2000:932.1Регистратор Ингликова О.С.

(подпись, инициал, отчество)

м.п.

(подпись)

АКТ
обследования переданного в залог имущества

Г. Саранск

« 12 » ноября 2019г.

Мною Польшаевым А.Н. действующего на основании доверенности б/н от 01.01.2019 в присутствии директора ООО Кирпичный завод «Зубово-Полянский» А.Ф. Зайкина была проведена проверка на предмет наличия и условий хранения имущества переданного в залог ООО «Корпорация развития Республики Мордовия»:

Здание кирпичного завода с производственными цехами и котельной общей площадью 3 933,8 кв.м. а именно:

- Здание кирпичного завода (литер А), двух этажное здание, год постройки - 1984, фундаменты - бутовый, стены и наружная отделка - кирпичные, перекрытие чердачное - железобетонные плиты, крыша - совмещенные плиты сверху битум, полы - дощатые, проемы: оконные - створчатые, дверные простые, внутренняя отделка - штукатурка, масляная покраска;
- Производственный цех (литер Г1), фундаменты - бутовый, стены и перегородки - железобетонные плиты, крыша - мягкая кровля, проемы - простые;
- Склад (литер Г2), фундаменты - бутовый, стены и перегородки - кирпичные, крыша - мягкая кровля, проемы - простые;
- Котельная (литер Г3), фундаменты - бутовый, стены и перегородки - кирпичные, крыша - мягкая кровля, проемы - простые;

Земельный участок площадью 14053 кв.м., договор аренды земельного участка от 23.05.2000г. Условный № 13:08:1478:0:573:28:0:У. Кадастровый № 13:08:01 02 001:1758

Проверенное имущество находится по адресу РМ. Зубово-Полянский район, п. Зубова Поляна, ул. Автотранспортная 28

По	результатам	проверки	можно	сделать	вывод,	что
Здание кирпичного завода (литер А), двух этажное здание, год постройки - 1984, фундаменты - бутовый, стены и наружная отделка - кирпичные, перекрытие чердачное - железобетонные плиты, крыша - совмещенные плиты сверху битум, полы - дощатые, проемы: оконные - створчатые, дверные простые, внутренняя отделка - штукатурка, масляная покраска; Производственный цех (литер Г1), фундаменты - бутовый, стены и перегородки - железобетонные плиты, крыша - мягкая кровля, проемы - простые; Склад (литер Г2), фундаменты - бутовый, стены и перегородки - кирпичные, крыша - мягкая кровля, проемы - простые; Котельная (литер Г3), фундаменты - бутовый, стены и перегородки - кирпичные, крыша - мягкая кровля, проемы - простые;						

Замечания:

Директор
ООО Кирпичный завод «Зубово-Полянский»
МП

От ООО «Корпорация развития
Республики Мордовия»

 А.Ф. Зайкин

 А.Н. Польшаев

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Диплом является государственными документами и профессиональной переподготовки Диплом дает право на занятие вакантной профессиональной деятельностью Регистрационный номер <u>311</u>	 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ ПП № 412212 Настоящий диплом выдан <u>Корпушиной</u> <u>Ольге Николаевне</u> в том, что он(а) с <u>4-го апреля 2005</u> г. по <u>10-декабря 2005</u> прошел(а) профессиональную подготовку в (на) <u>Белгородском</u> <u>университете потребительской</u> <u>кооперации</u> по программе <u>Оценка стоимости</u> <u>предприятия (бизнеса)</u> Государственная аттестационная комиссия решением от <u>30-ноября 2005</u> удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Корпушиной</u> <u>Ольги Николаевны</u> на занятие профессиональной деятельностью в сфере <u>оценки</u> <u>стоимости предприятия (бизнеса)</u>  г. Белгород 2005
--	---

Формы № Р 9 1 0 8 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

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

Кирюшина Ольга Николаевна
(фамилия, имя, отчество)

в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 1 1 4 6 3 2 2 2 7 0 9 1 3 2

ИФНС России по г. Курску
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель начальника ИФНС России по г. Курску

Датированное Р. В.

М.П.

серия 46 №001625870

Формы № Р 9 1 0 8 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

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

Кирюшина Ольга Николаевна
(фамилия, имя, отчество)

в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 1 1 4 6 3 2 2 2 7 0 9 1 3 2

ИФНС России по г. Курску
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель начальника ИФНС России по г. Курску

Датированное Р. В.

М.П.

серия 46 №001625870

Формы № Р 9 1 0 8 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

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

Кирюшина Ольга Николаевна
(фамилия, имя, отчество)

в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 1 1 4 6 3 2 2 2 7 0 9 1 3 2

ИФНС России по г. Курску
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Заместитель начальника ИФНС России по г. Курску

Датированное Р. В.

М.П.

серия 46 №001731520

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Свидетельствует
Андрей Александрович
гражданин России

« 05 » октября 1981 г.
г. Железнодорожный, Курская область

Кирюшина
Ольга Николаевна
гражданка России

« 05 » октября 1982 г.
г. г. Курску

заключили брак
11.05.2013
одиннадцатого мая
двенадцать тысяч триста сорок
один года

о чем
2013 года
М.П. Итого
11 чисел

Системный номер акта о заключении брака № 422

После заключения брака привлечены фамилии:
мужа
Снегирев
жены
Снегирева

Место государственной регистрации
Управление ЗАГС
администрации Центрального округа города Курска

Датированное 11 мая 2013

М.П. Итого

серия 46 №080486



ИП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-59-19
E-mail: armo@aromo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.06.2013 №43-06/13

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Снегиревой Ольги Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Снегирева Ольга Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

03.10.2008 г. за реестровым № 130

Генеральный директор



(подпись)

Е.В. Петровская



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена в Единый государственный реестр некоммерческих организаций, являющихся субъектами права частной собственности, от 10.12.2005 г. № 0012

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

17.06.2013

Дата

№ 2943-13

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Снегирева Ольга Николаевна

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт Серия 38 13 № 898060 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ №1 ОУФМС РОССИИ ПО КУРСКОЙ ОБЛ. В ЦАО ГОР. КУРСКА 06.11.2002

(полное наименование государственного учреждения)

Белгородский университет потребительской кооперации диплом о профессиональной подготовке 412212 от 10.12.2005

(полное наименование государственного учреждения, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)

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

№ по реестру

130

от 03.10.2006

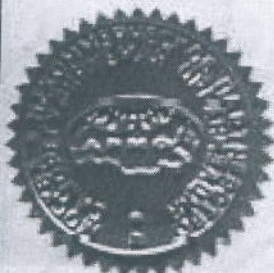
года

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

Исполнительный
директор ИП АРМО

Должность исполнительного лица

Е.В. Петров



Москва

16.06.2018

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001946-1

« 12 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

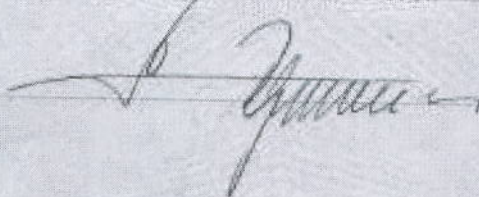
выдан

Снегиревой Ольге Николаевне

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

от « 12 » января 2018 г. № 39

Директор



А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » января 2021 г.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров