



Отчет № 116/3-19

ОБ ОЦЕНКЕ

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Складской комплекс в составе:

Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.

Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.

Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.

Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.

Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.

Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.

Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.

Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.

Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.

Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.

Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.

Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.

ЗАКАЗЧИК:

Конкурсный управляющий ООО «Термин-1» Мусаев Артем Радикович

Тамбов 2019г.



**АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ, ЭКСПЕРТИЗЫ И ПРАВА
ООО «ТАМБОВ-АЛЬЯНС»**

г. Тамбов, ул. Елецкая, 60
тел.: 8(4752)75-61-35

*24 сентября 2019г.
Конкурсному управляющему ООО «Термин-1»
Мусаеву Артему Радиковичу*

Сопроводительное письмо

К отчету № 116/3-19 от 24.09.2019 г.

В соответствии с договором № 116/1-19 от 05.09.2019г. на оценку объекта оценки, специалист ООО «Тамбов-Альянс» произвел оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задачи оценки - использование результатов оценки объекта оценки для продажи имущества.

Определение стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 05.09.2019 года. Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

203 828 000 (двести три миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей, в том числе:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.	5 385 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.	5 385 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.	5 385 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.	5 385 000
Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.	23 697 000
Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.	23 880 000
Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.	19 869 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.	23 515 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.	21 875 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.	28 255 000
Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.	14 948 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.	26 249 000
ИТОГО:	203 828 000

Анализ, мнения и заключения, отраженные в отчете, являются личными независимыми мнениями и заключениями Оценщика, основанными на его профессиональном анализе, и носят рекомендательный характер.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), с федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, 298, 299, соответственно, с

федеральным стандартом оценки №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

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

Генеральный директор

ООО «Тамбов-Альянс»..... Полтораченко П.П.





ОГЛАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о заказчике оценки.....	8
1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	8
1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	9
1.6. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	10
1.7. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов	10
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.9. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности	11
1.10 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	11
1.11 Сведения о контролирующем органе Оценщика	12
1.12 Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
1.13 Глоссарий.....	13
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	15
2.2 Анализ наиболее эффективного использования.....	19
2.3. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	23
2.3.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости.....	23
2.3.2 Социально-экономическое положение Тамбовской области в 2018 г.	23
2.3.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость.....	30
объекта оценки.....	30
2.4. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.....	30
2.5. Анализ конкурирующего предложения	32
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
3.1. Подходы к оценке, обоснование выбора подходов к оценке объекта оценки.....	43
3.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	44
3.1.2. Отказ от использования затратного подхода.....	44
3.1.3. Отказ от использования доходного подхода.....	45
3.1.4. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом	45
3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж	46
3.3. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом	54
3.3.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом	54
3.3.2 Определение рыночной стоимости методом капитализации денежных потоков.....	54
3.4. Согласование результатов	58
3.4.1 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	59

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Копии документов, предоставленных Заказчиком
- Документы оценщика
- Материалы фотофиксации
- Маркетинговые исследования

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета	116/3-19						
Дата составления отчета	24.09.2019г.						
Основание для проведения оценки	договор № 116/1-19 на оценку имущества (далее – Договор), заключенный 05.09.2019г.						
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>Складской комплекс в составе:</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.</p> <p>Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.</p> <p>Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.</p> <p>Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.</p> <p>Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.</p>						
результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке							
Наименование объекта	Стоимость, полученная доходным подходом руб.	Удельный вес	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Удельный вес	Стоимость, полученная сравнительным подходом руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость с НДС, руб. с округл.
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.	не применялся	0,0	не применялся	0,0	5 385 000	1,0	5 385 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.	не применялся	0,0	не применялся	0,0	5 385 000	1,0	5 385 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.	не применялся	0,0	не применялся	0,0	5 385 000	1,0	5 385 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.	не применялся	0,0	не применялся	0,0	5 385 000	1,0	5 385 000



Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.	20 748 400	0,5	не применялся	0,0	26 646 000	0,5	23 697 000
Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.	20 908 000	0,5	не применялся	0,0	26 851 000	0,5	23 880 000
Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.	17 396 700	0,5	не применялся	0,0	22 342 000	0,5	19 869 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.	20 588 800	0,5	не применялся	0,0	26 442 000	0,5	23 515 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.	19 152 400	0,5	не применялся	0,0	24 597 000	0,5	21 875 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.	24 738 500	0,5	не применялся	0,0	31 771 000	0,5	28 255 000
Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.	13 087 400	0,5	не применялся	0,0	16 808 000	0,5	14 948 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.	22 982 800	0,5	не применялся	0,0	29 516 000	0,5	26 249 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.							203 828 000
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Анализ исходной информации, предоставленной Заказчиком, отражен в соответствующих разделах Отчета об оценке объекта оценки, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.						

1.2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Складской комплекс в составе:</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.</p> <p>Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.</p> <p>Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.</p> <p>Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.</p>
---------------	---

	<p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.</p> <p>Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении к каждой из частей объекта оценки	Права, учитываемые при определении рыночной стоимости объекта оценки – право собственности. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека. При определении стоимости объекта оценки не учитываются обременения объекта оценки.
Балансовая стоимость объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу	Не предоставлена заказчиком
Собственник	ООО «Термин-1» (ИНН 7718593374 КПП 502701001 ОГРН 1067746788823 от 07.07.2006 г.)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Использование результатов оценки объекта оценки для продажи имущества
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	05.09.2019г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов (ФСО-1; ФСО-2; ФСО-3, приказы Минэкономразвития № 297, 298, 299 от 20.05.2015г, ФСО-7 приказ Минэкономразвития от 25.09.2014 г. №611.</p> <p>Отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено предполагаемым использованием.</p> <p>В отношении оцениваемого объекта, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастия по отношению к лицам, являющимися на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мною имущества или намеревающимися совершить с ней сделку.</p> <p>Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не определяется.</p> <p>При определении стоимости объекта оценки не учитываются обременения объекта оценки.</p>
Иная информация, предусмотренная ФСО	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);	<p>Складской комплекс в составе:</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.</p> <p>Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.</p> <p>Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.</p> <p>Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.</p> <p>Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.</p>



	<p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.</p> <p>Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.</p> <p>Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.</p>
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (см. Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»)
Срок экспозиции объекта оценки	6 месяцев
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Нет информации

1.3. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике

Наименование заказчика	Конкурсный управляющий ООО «Термин-1» Мусаев Артем Радикович
Сокращенное наименование организации	ООО «Термин-1»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1067746788823
Дата присвоения ОГРН	07.07.2006г.
Адрес место нахождения организации	Московская обл., Люберецкий р-н, р/п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3.
ИНН/КПП	7718593374/502701001

1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

Таблица 4. Сведения об Оценщике

ФИО оценщика	Разина Оксана Юрьевна
Местонахождение оценщика	г. Тамбов, ул. Елецкая, д. 60
Номер контактного телефона	89537246343
Почтовый адрес	г. Тамбов, ул. Елецкая, д. 60
Адрес электронной почты оценщика	ocenka@tambov-alyans.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в СРО РАО от 06.12.2016 года за № 00915
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №000614-1 от 09.11.2017г. в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке, ДПП №232404141950, выдан ЧОУ ВО Южным институтом менеджмента г. Краснодар 19 октября 2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-527-081535/18 от 23 ноября 2018 г, выдан СПАО «Ингосстрах» срок действия с 01 декабря 2018 г. по 30 ноября 2019 г. (300 000 руб.)
Сведения о страховании ООО «Тамбов-Альянс»	полис № 433-527-089190/18 от 18 декабря 2018 г., выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия договора страхования с 01.01.2019 по 31.12.2019г. (5 000 000 руб.)
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью



полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Тамбов-Альянс»
ОГРН	1076829007815
Дата присвоения ОГРН	05 сентября 2007г.
Местонахождение юридического лица	Адрес: г. Тамбов, ул. Елецкая, д. 60
Контактная информация юридического лица	Тел. 8(4752) 75-61-35
Реквизиты юридического лица	р/с: 40702810909510008132 Филиал №3652 Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж к/с 30101810545250000855 БИК 042007855
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	Кроме основного оценщика более никто из специалистов к подготовке отчета не привлекался

1.5. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика;
2. оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на объекты оценки, достоверность которого подтверждаются представленными документами. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;
3. при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов;
4. исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации;
5. ни заказчик, ни оценщик не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
6. мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
7. отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости;
8. оплата услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки.
9. запрещена публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;
10. отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов (ФСО-1; ФСО-2; ФСО-3 приказы Минэкономразвития № 297, 298, 299 от 20.05.2015г, ФСО-7 приказ Минэкономразвития от 25.09.2014 г. №611).
11. описание качественно-количественных характеристик объекта оценки, выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов, и осмотра объекта оценки.
12. оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.



13. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются моими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи.

1.6. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а именно:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Юридическое лицо, с которым оценщиком заключен трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не допускалось.

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно.

1.7. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

В оценке участвовал только Оценщик, подписавший отчет об оценке.

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В отчете об оценке Оценщиком были использованы следующие стандарты об оценке:

- Федеральный стандарт ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития № 297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-2 «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-3 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ», утвержденный приказом Минэкономразвития № 299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт ФСО-7 «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», утвержденные приказом Минэкономразвития №№ 611 от 25.09.2014г.;
- Стандарт 001 «Общие положения», саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета Ассоциации СРО РАО, протокол от 06 октября 2015 г.);
- Стандарт 002 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета Ассоциации СРО РАО, протокол от 06 октября 2015 г.).



- Стандарт 003 «Цель оценки и виды стоимости» саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета Ассоциации СРО РАО, протокол от 06 октября 2015 г.);
- Стандарт 004 «Требования к отчету об оценке» саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета Ассоциации СРО РАО, протокол от 06 октября 2015 г.);
- Стандарт 006 «Оценка недвижимости» саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (утвержден решением Совета Ассоциации СРО РАО, протокол от 06 октября 2015 г.).

1.9. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, 298, 299 соответственно, ФСО-7 приказ Минэкономразвития от 25.09.2014 г. №611.

Использование федеральных стандартов оценки является обязательным условием осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положением указанных стандартов. Применение стандартов и правил СРО РАО является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом данного СРО.

1.10 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 5. Перечень используемых оценщиком данных

Перечень документов, используемых оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, перечень предоставленных документов	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (см. Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»)
Литература и другие источники, использованные при оценке	<ul style="list-style-type: none"> • Закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3, №9, №12); • Стандарты 001,002,003,004,006 и правила саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков. • Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Авторы С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, 2003г.; • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 № 568-р. (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р); • http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215 • http://tmb.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tmb/resources/552a9b00444426794d2b7fa17e1e317/kdm12.pdf • Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018 г.; • Справочник оценщика недвижимости «Земельные участки», авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018 г.;

	<ul style="list-style-type: none"> • https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request • Управление имуществом на предприятии: учебник /А.П.Ковалев.- М.:Финансы и статистика; • https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_65.2_sot._promnaznacheniya_1104573615; • https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_1358354996; • https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-189960569; • https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1625254398; • https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_935360814; • https://www.avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6800_m_1022125580; • https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_18233_m_1722188187; • https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetovo_1110497875; • https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_23000_m_1761050875; • https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya-proizvodstvennaya_baza_8500_m_1487981930; • https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_14000_m_1591919753; • https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelnostoyaschego_sklada_klassa_a_1516403515; • https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3641_m_1812957615; • https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_b_7000_kv.m._g_1401736963; • https://www.avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_4000.00_m_1813734100; • https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_8677.40_m_1781892490; • https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_vs_zhd_vetkoyot_2000_do_1331700251; • https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad.proizvodstvo.11771_m.ot_6800m2_1765833882; • https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a_klass_2500_m_-_3800_m_vidnoe_1531262176; • https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ot_1250_-_8200_m2kashirsk_1241091752 • Публичная кадастровая карта (https://pkk5.rosreestr.ru) • Яндекс-карты (https://yandex.ru/maps)
--	--

1.11 Сведения о контролирующем органе Оценщика

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

350033 г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д. 98

Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков

тел. 8(861)201 14 04, эл.почта: sro.raouyfo@gmail.com, <http://www.srorao.ru>

1.12 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включал в себя следующие шаги:

- заключение договора на проведение оценки с составлением задания на оценку

- осмотр объекта оценки (внешний вид, состояние);
- исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов в рассматриваемом районе;
- подбор и сравнительный анализ аналогов, определение ценопонижающих и ценоповышающих факторов и их удельный вес в общей величине стоимости;
- исследование рынка подобных объекта, емкости рынка, уровня расходов на содержание объекта;
- осуществление расчетов для определения величины рыночной стоимости различными подходами;
- анализ и согласование результатов, полученных различными подходами;
- выработка заключения о рыночной стоимости объекта оценки;
- подготовка отчета об оценке.

1.13 Глоссарий

В настоящем отчете (далее – Отчет) использовались термины и определения, принятые в Федеральном законе №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности», а также в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Минэкономразвития России ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3.

Цель оценки: целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки: результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

Подход оценки: Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки: Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки: Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Срок экспозиции объекта оценки: Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Собственность: понятие собственности представляет собой концепцию, устанавливающую взаимосвязь между людьми и вещами. В данном понятии заложен правовой и физический аспекты. Собственность представляет собой элемент благосостояния, поэтому экономическим аспектом понятия собственности является ее стоимость.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Имущество - обладающие полезностью объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Объект оценки:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, обладающий требуемой подготовкой, опытом и квалификацией, который оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством РФ.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничивающее условие - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Процедура оценки - совокупность и определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости объекта оценки и оформления результатов оценки.

Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости объекта оценки, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства и стандартов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Таблица 6. Описание зданий, входящих в состав оцениваемого складского комплекса

Наименование объекта	общая площадь, кв.м.	Материал стен	год завершения строительства	Физическое состояние	Коммуникации	Этаж расположения	Соотношение административной/производственно-складской части
Складской комплекс в составе:	9 655,3	Сендвич-панели	Информация представлена ниже:	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть
Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.	1254,1	Сендвич-панели	2009	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть
Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.	1269	Сендвич-панели	2009	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть
Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.	1049,6	Сендвич-панели	2010	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.	1245,1	Сендвич-панели	2010	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.	1156,5	Сендвич-панели	2012	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть



Наименование объекта	общая площадь, кв.м.	Материал стен	год завершения строительства	Физическое состояние	Коммуникации	Этаж расположения	Соотношение административной/производственно-складской части
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.	1499,8	Сендвич-панели	2011	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть
Складской комплекс (склад 7.8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.	789,5	Сендвич-панели	2010	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.	1391,7	Сендвич-панели	2011	Хорошее	Электричество, система пожаротушения, отопление отсутствует	100% надземная часть	100% производственно-складская часть

Таблица 7. Описание оцениваемых земельных участков

Наименование	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Коммуникации
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.	земли населенных пунктов	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса	50:22:0020202:15	5000	Электричество
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.	земли населенных пунктов	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса	50:22:0020202:16	5000	Электричество
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.	земли населенных пунктов	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса	50:22:0020202:29	5000	Электричество
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.	земли населенных пунктов	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса	50:22:0020202:28	5000	Электричество

Имущественные права на объект оценки: Собственность. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Термин-1» (ИНН 7718593374 КПП 502701001 ОГРН 1067746788823 от 07.07.2006 г.). Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Ипотека.

Характеристика местоположения объекта оценки:

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3 (прочий населенный пункт Московской области), расположен за МКАД (удаленность 13 км), удобный подъезд для легкового и грузового транспорта, ж/д ветка отсутствует.

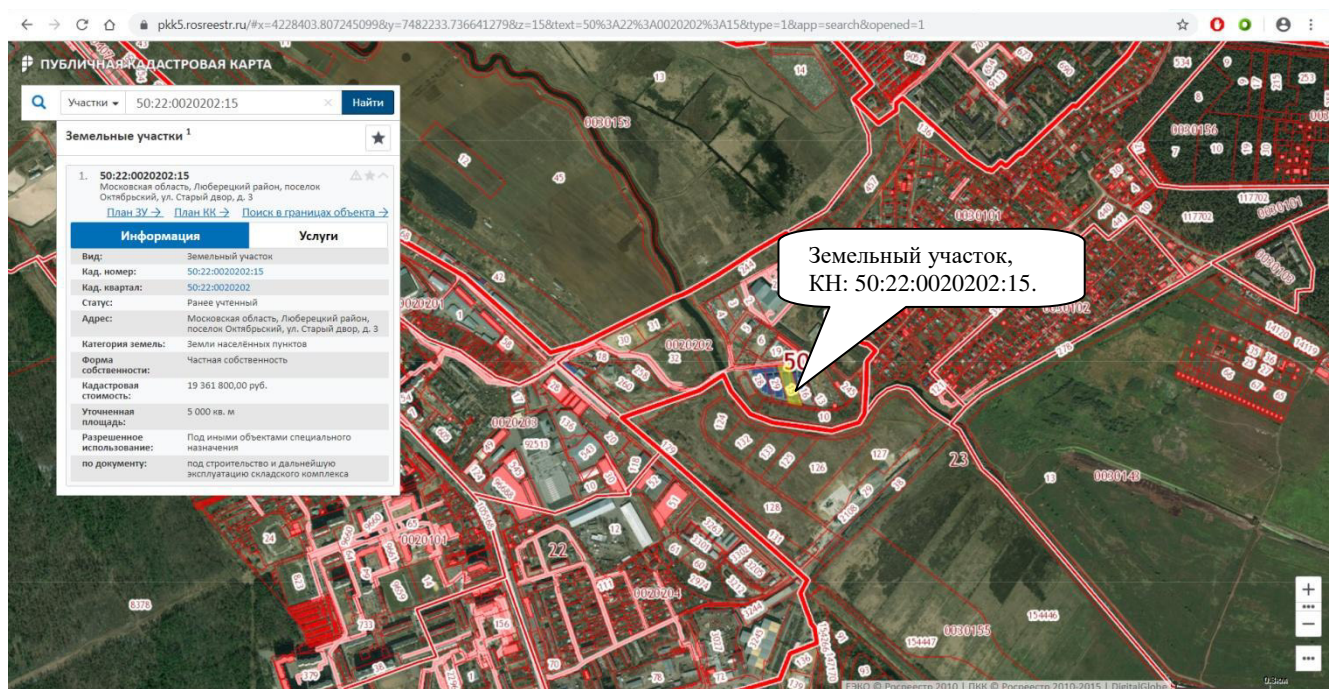


Рис. 1. Расположение оцениваемого земельного участка, КН: 50:22:0020202:15 на публичной кадастровой карте

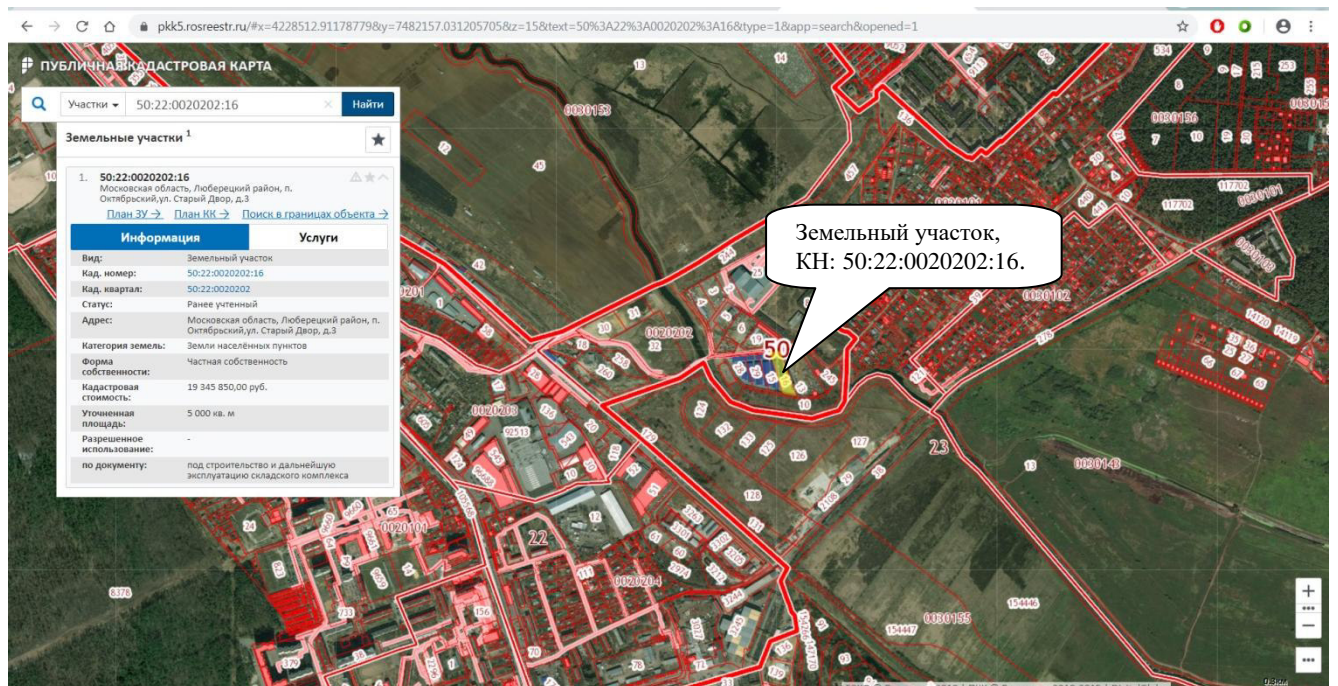


Рис. 2. Расположение оцениваемого земельного участка, КН: 50:22:0020202:16 на публичной кадастровой карте

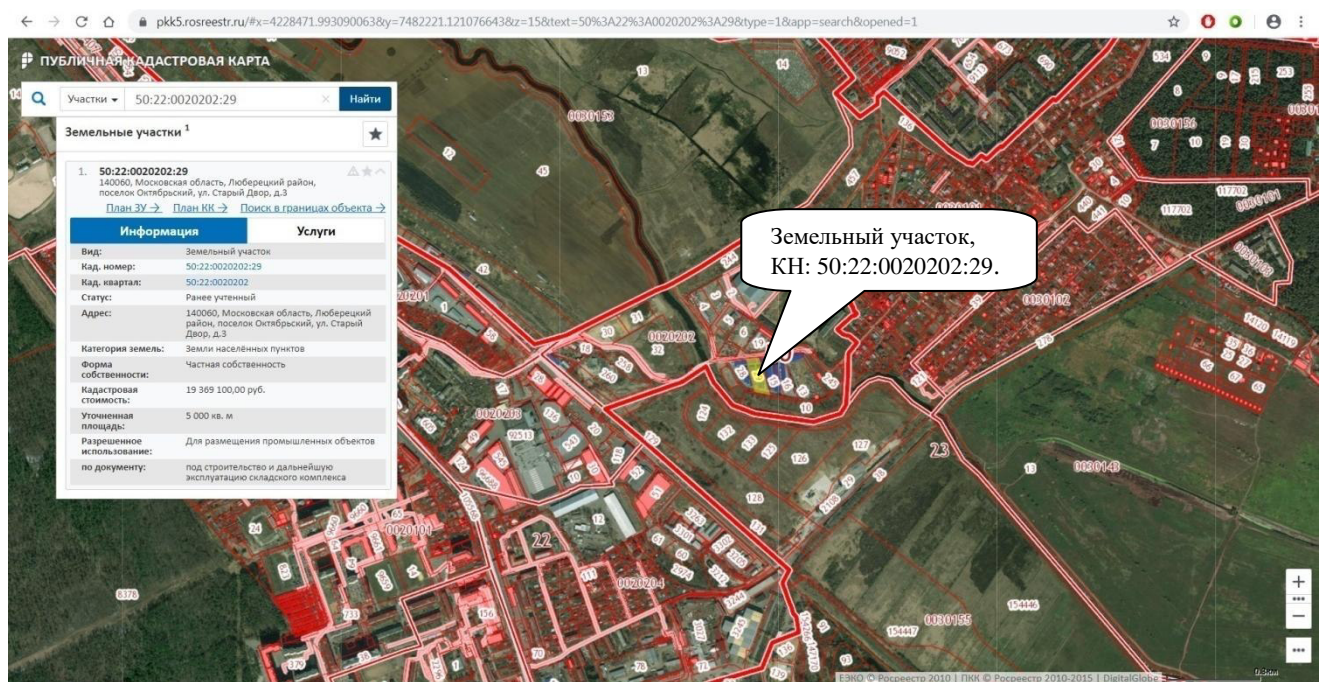


Рис. 3. Расположение оцениваемого земельного участка, КН 50:22:0020202:29 на публичной кадастровой карте

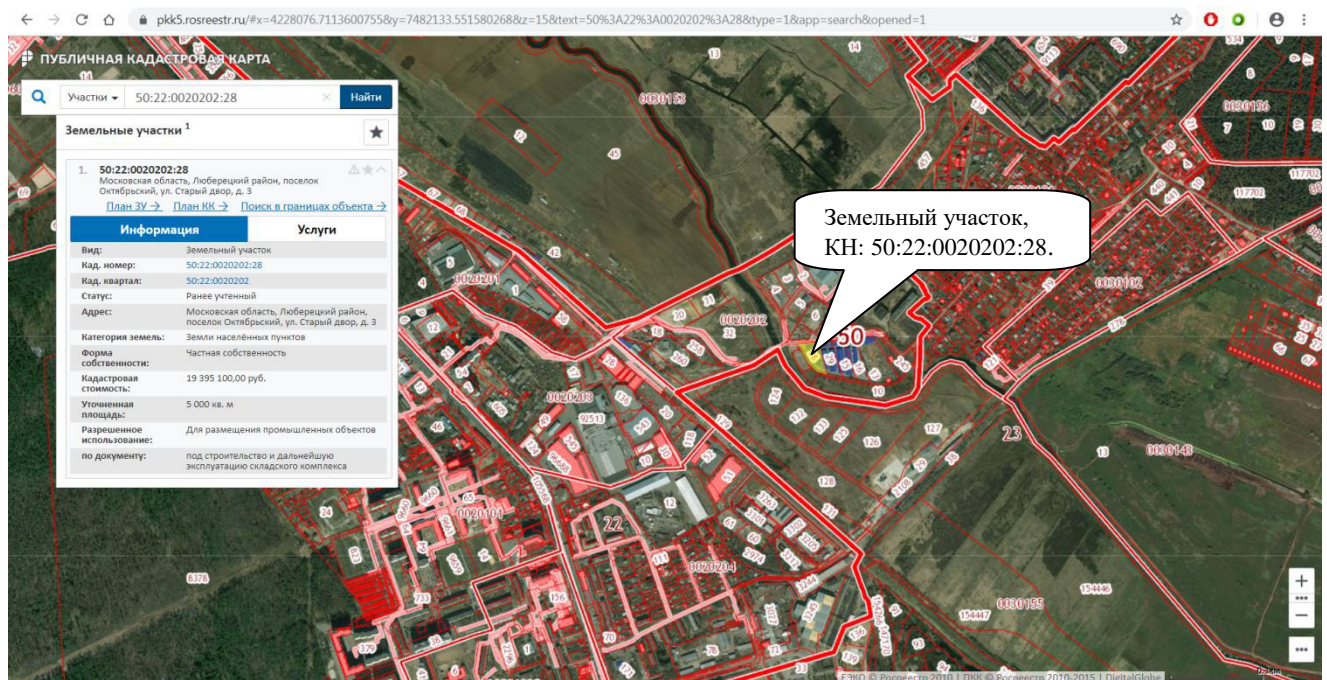


Рис. 4. Расположение оцениваемого земельного участка, КН 50:22:0020202:28 на публичной кадастровой карте

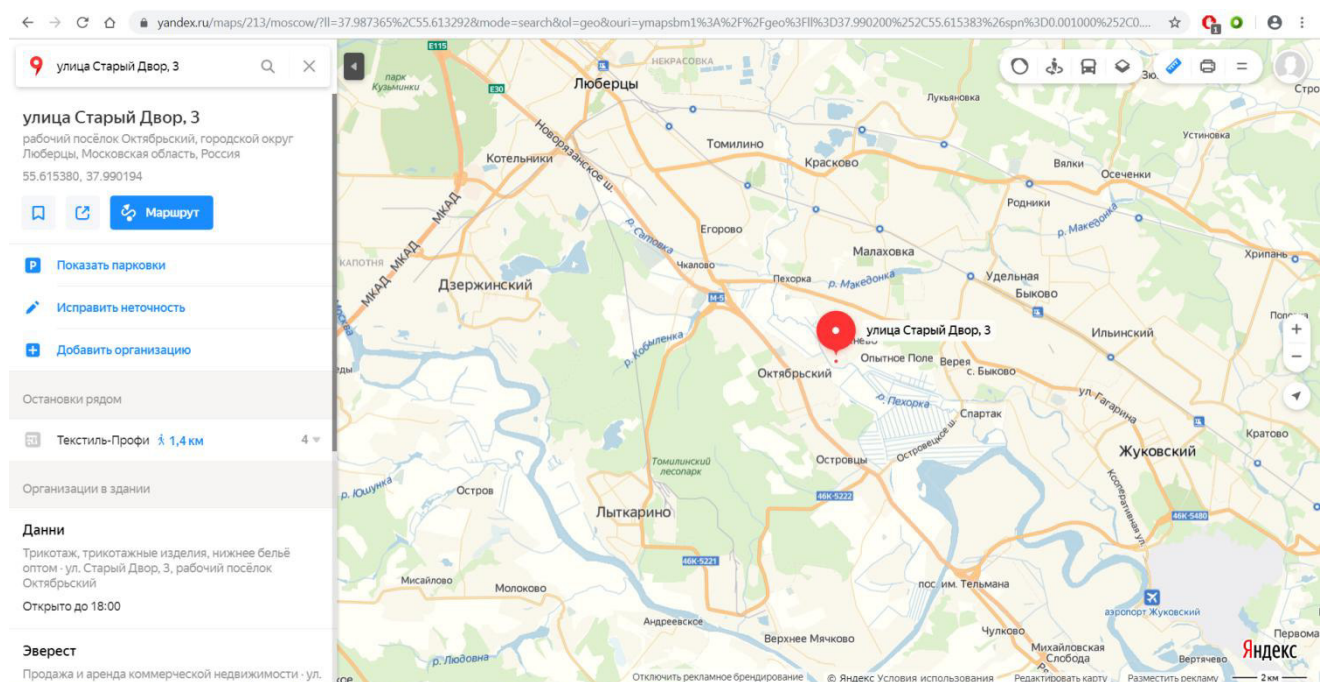


Рис. 5. Расположение оцениваемого складского комплекса на электронном ресурсе «Яндекс-карты»

2.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемыми, а затем рассчитывается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости основывается на анализе нормативно-правового регулирования различных вариантов использования, анализа рынка недвижимости и характеристик оцениваемого объекта. В соответствии с пунктами 17, 18 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта; анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.



Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится в два этапа:

- 1) анализ земельного участка как условно свободного;
- 2) анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта использования с учетом рыночных данных и данных объекта.

При анализе законодательной допустимости рассматриваются ограничения, существующие при реализации права собственности и иных вещных прав на оцениваемый объект недвижимости (земельный участок и улучшения), градостроительные нормы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство и другие нормативно-правовые акты, каким-либо образом ограничивающие использование объекта оценки.

При анализе физической возможности вариантов использования анализируются характеристики оцениваемого объекта недвижимости, соответствие характеристик земельного участка и улучшений предполагаемому использованию.

При анализе финансовой обеспеченности вариантов использования анализируются денежные потоки по каждому варианту использования, если сумма всех ожидаемых чистых денежных потоков от объекта недвижимости при определенном варианте использования положительна, то вариант является финансово обеспеченным. Далее из отобранных вариантов, которые являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми и финансово реализуемыми, выбирается оценщиком вариант, обеспечивающий наибольшую стоимость объекта недвижимости.

В основе определения финансовой обеспеченности и максимальной стоимости вариантов использования объектов недвижимости лежат методы доходного подхода к оценке недвижимости. При анализе земельного участка как условно свободного существует два типовых варианта использования:

1. Продажа земельного участка без улучшений инвестору, который впоследствии в соответствии с требованиями рынка или собственными предпочтениями проведет его застройку. Данный вариант применим в случае, когда рынки застроенной недвижимости перенасыщены, а на рынках свободных земельных участков наблюдается растущий спрос.

2. Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями, в том числе:

– застройка без промежуточного использования, если рассматривается вариант полной замены существующих улучшений или вариант застройки, востребованным рынком на дату проведения АНЭИ;

– застройка с промежуточным использованием предполагает временное сохранение существующего варианта использования, до того момента как новый вариант будет востребован рынком, исходя из прогноза рыночной ситуации;

– разделение или объединение земельного участка для достижения наиболее эффективного использования;

– застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам, существующим улучшениям земельного участка.

При анализе земельного участка как условно незастроенного с последующей его продажей используются методы сравнительного подхода для определения стоимости объекта недвижимости при данном варианте использования.

При анализе земельного участка как условно незастроенного с последующей застройкой используется метод дисконтирования денежных потоков для проверки финансовой обеспеченности варианта использования.

Варианты использования земельного участка как условно свободного при прогнозировании его застройки носят форму инвестиционного проекта. Например, при анализе земельного участка как условно незастроенного с последующей планируемой застройкой, необходимо определить:

– затраты на снос существующих строений (если они имеются);



– характеристики оптимальных строений, которые должны быть возведены для максимального использования потенциальных характеристик участка с точки зрения рыночного спроса;

– вид наиболее эффективного направления использования объекта недвижимости (складская недвижимость, офисная недвижимость, многофункциональная недвижимость и т.д.), соответствующий текущим рыночным стандартам и включающий элементы по наиболее приемлемым ценам;

– уровень арендной платы и эксплуатационных расходов;

– стоимость объекта недвижимости с учетом затрат на финансирование.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений.

Варианты использования земельного участка с существующими улучшениями имеют следующие разновидности:

- сохранение существующих улучшений на земельном участке и сохранение существующего использования оцениваемого объекта недвижимости;

- сохранение существующих улучшений на земельном участке и изменение существующего назначения оцениваемого объекта недвижимости;

- сохранение существующих улучшений на земельном участке, реконструкция улучшений и сохранение существующего назначения оцениваемого объекта недвижимости;

- сохранение существующих улучшений на земельном участке, реконструкция улучшений и изменение существующего назначения оцениваемого объекта недвижимости.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями оценщик определяет:

- необходимость сохранения существующего объема и качества предоставляемых объектом недвижимости услуг;

- необходимость проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;

- необходимость проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;

- необходимость уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

При анализе земельного участка с существующими улучшениями применяются методы доходного подхода, если реконструкция не прогнозируется и денежные потоки стабильны, то применим метод капитализации. В остальных случаях применяется метод дисконтирования денежных потоков. Риски вариантов при сохранении существующих построек и существующего способа использования недвижимости и вариантов с планируемой реконструкцией будут неодинаковы.

Алгоритм анализа наиболее эффективного использования представлен в следующем порядке:

1. Анализ законодательно разрешенных, физически возможных и финансово обеспеченных вариантов использования объекта недвижимости.

2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного будет реализован в рамках пункта 3.3. настоящего алгоритма.

3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

3.1. Текущее использование объекта

$$PC1 = PC_T,$$

где

$PC1$ – расчетная стоимость;

PC_T – стоимость объекта в текущем использовании.

3.2. Альтернативное использование с учетом смены функционального назначения/реконструкции/ремонта и т.д.

$$PC2 = PC_{рек} - Z_{рек},$$

где

РСрек – стоимость объекта после реконструкции/ремонта;

Зрек – затраты на реконструкцию/ремонт.

3.3. Альтернативное использование с учетом сноса существующих улучшений и строительства новых

$$PC3 = PC_{нс} - Z_{снос} - Z_{нс} + PC_{св},$$

где

PC_{нс} – стоимость нового объекта;

Z_{снос} – затраты на снос существующих улучшений;

Z_{нс} – затраты на новое строительство;

PC_{св} – стоимость возвратных материалов.

4. Выбор наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

$$PC_{нэи} = \max \{ PC1; PC2; PC3 \}$$

Анализ наиболее эффективного использования и доходный подход являются главными индикаторами рыночной стоимости объекта и одновременно частично дублируют друг друга. Поэтому при формировании отчета допускается либо приводить укрупненный расчет в разделе анализа наиболее эффективного использования и делать детальный расчет в разделе доходного подхода, либо приводить полный анализ в разделе анализа наиболее эффективного использования и выносить в раздел доходного подхода только полученные ранее результаты.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность;
- физическая осуществимость;
- финансовая осуществимость;
- максимальная эффективность.

Законодательная разрешенность	Торговое / Сфера услуг / Офисное / Складское / Производственное	владелец вправе использовать объект оценки исходя из его назначения – нежилое помещение
Физическая осуществимость	Торговое/Складское/ Производственное	Конструктивные особенности объекта позволяют использовать объект различными вариантами
Финансовая осуществимость	Складское/ Производственное	Местоположение и окружение объекта, делает возможным использование объекта оценки как производственно-складское, которое является разумно обоснованным и будет приносить доход владельцу объекта
Максимальная эффективность	Производственно- складское	Проведенный далее по тексту отчета анализ рынка объекта оценки производственно-складского сегмента, показал о сопоставимости уровня дохода от использования объекта под склад и производство.

Вывод: Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки – производственно-складское.



2.3. Анализ влияния общей политической, социально-экономической и экологической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

2.3.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, влияющие на рынок недвижимости¹

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г сентябрь–во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных 2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало–(1,8 ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке 0,6 % м/м.–Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре попрежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

2.3.2 Социально-экономическое положение Тамбовской области в 2018 г.²

Промышленное производство. В 2018 г. индекс промышленного производства по полному кругу производителей относительно 2017 г. составил 114,4%, в обрабатывающих производствах

¹ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

² http://tmb.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tmb/resources/552a9b004444426794d2b7fa17e1e317/kdm12.pdf



наблюдался прирост продукции на 16,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 1,8%, добыче полезных ископаемых – на 9,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – снижение на 5,4%.

Динамику промышленного производства области в значительной степени определяет деятельность обрабатывающих производств. Прирост продукции здесь составил к 2017 г. 16,1%. В 12 из 22 видов обрабатывающих производств в 2018 г. наблюдается рост физического объема производства продукции по сравнению с 2017 г., наибольший – в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 42,7%, в металлургическом производстве – на 38,2%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 35,3%, в производстве пищевых продуктов – на 22,6%, в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 19,2%.

Снижение индекса физического объема к уровню 2017 г. допущено в 9 видах обрабатывающих производств, при этом самое значительное – в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – на 26,4%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 13,3%, в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 13,1%.

Производство табачных изделий в 2018 г. не осуществлялось.

В 2018 г. по сравнению с 2017 г. увеличилось производство свинины парной, остывшей или охлажденной, в том числе для детского питания, мяса крупного рогатого скота (говядины и телятины) парного, остывшего или охлажденного, мяса птицы охлажденного и замороженного, изделий колбасных, муки пшеничной и пшенично-ржаной, кондитерских изделий, масла сливочного, комбикормов, тканей готовых из синтетических и искусственных волокон и нитей (включая штапельные), материалов нетканых, кроме ватинов, обуви водонепроницаемой на подошве и с верхом из резины или пластмассы, кроме обуви с защитным металлическим подноском, красителей органических синтетических и составов на их основе; лаков цветных (пигментных) и препаратов на их основе, машин электрических и аппаратуры специализированных.

В то же время отмечено снижение к уровню 2017 г. выпуска молока, кроме сырого, сахара белого свекловичного или тростникового, сыров, продуктов сырных, масел растительных и их фракций нерафинированных, крупы, пива, тканей шерстяных готовых, одеял и дорожных пледов, одежды верхней трикотажной или вязаной, изделий чулочно-носочных, трикотажных или вязаных, обуви с верхом из текстильных материалов, кроме спортивной, блоков и прочих изделий сборных строительных для зданий и сооружений из бетона, приборов полупроводниковых, двигателей гидравлических и пневматических вращательного действия, тракторов для сельского хозяйства прочих.

В 2018 г. обрабатывающими производствами отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 159,1 млрд. рублей (в действующих ценах). Наибольшая их доля приходится на производство пищевых продуктов (53,3%), компьютеров, электронных и оптических изделий (9,3%), прочих транспортных средств и оборудования (8,6%), химических веществ и химических продуктов (6,0%).

Наибольший объем отгруженной продукции обрабатывающих производств обеспечили предприятия и организации (без субъектов малого предпринимательства) городов: Тамбова (35,1% общего объема), Мичуринска (4,8%), Уварово (3,1%), Кирсанова (2,9%), районов: Тамбовского (19,5%), Первомайского (5,9%), Инжавинского (5,6%).

Предприятиями обрабатывающих производств (без субъектов малого предпринимательства) в 2018 г. было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 114,7 млрд. рублей, из них продукция инновационного характера составила 10,8% против 9,5% в 2017 г. 97,9% объема отгруженной инновационной продукции приходится на предприятия металлургического производства, производства компьютеров, электронных и оптических изделий, производства пищевых продуктов, производства прочих транспортных средств и оборудования.

Остатки готовой продукции собственного производства на конец декабря 2018 г. составили 4903,4



млн. рублей (в действующих ценах), что больше, чем на конец сентября 2018 г. на 26,3%. 52,5% остатков готовой продукции приходится на предприятия по производству пищевых продуктов, 24,8% – по производству машин и оборудования, не включенных в другие группировки, 10,3% – по производству химических веществ и химических продуктов.

Стоимость переработанного давальческого сырья в 2018 г. составила 1900,3 млн. рублей против 2652,8 млн. рублей в 2017 г. (в фактически действующих ценах). Наибольший удельный вес от общего объема использования давальческого сырья и материалов приходится на предприятия по производству кожи и изделий из кожи, компьютеров, электронных и оптических изделий, производству прочих транспортных средств и оборудования.

Портфель заказов (контрактов) на поставку продукции в последующие периоды предприятий обрабатывающих производств (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на 1 января 2019 г. сформирован в сумме 21,4 млрд. рублей, что обеспечит, исходя из среднемесячного объема продукции, отгруженного 2018 г., формирование производственной программы на 2,2 месяца против 1,9 месяца на 1 января 2018 г. 413,6 млн. рублей или 1,9% общего объема заключенных договоров – продукция, предназначенная на экспорт. На 1 января 2018 г. доля этой продукции составляла 2,0%. Договоры на поставку продукции на экспорт заключили предприятия по производству пищевых продуктов, химических веществ и химических продуктов, резиновых и пластмассовых изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий, производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки.

Проведенное по состоянию на 10 января 2019 г. обследование деловой активности предприятий обрабатывающих производств (без субъектов малого предпринимательства) показало, что в ближайшие три месяца 17,6% опрошенных руководителей предприятий планируют рост производства продукции, 5,9% респондентов ожидают его снижение, 76,5% считают, что оно сохранится на прежнем уровне.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в 2018 г. по сравнению с 2017 г. составил 94,6%.

В 2018 г. выработка электроэнергии уменьшилась относительно 2017 г. на 8,5%, теплоэнергии – на 0,8%.

Общий объем заказов (контрактов) на поставку продукции в последующие периоды предприятий данного вида деятельности (без субъектов малого предпринимательства) по состоянию на 1 января 2019 г. составил 6,8 млрд. рублей, что обеспечит, исходя из среднемесячного объема продукции, отгруженного в 2018 г., формирование производственной программы на 5,1 месяца против 4,8 месяца на 1 января 2018 г.

Добывающие производства в области представлены таким видом деятельности, как разработка гравийных и песчаных карьеров и добыча глины. По сравнению с 2017 г. производство глины уменьшилось на 14,7%, песка – увеличилось на 17,9%.

Строительство. В истекшем году в области сданы в эксплуатацию: мощности по производству масла растительного методом экстракции на 150 тонн переработки в сутки, предприятия мельничные сортового помола на 650 тонн переработки в сутки, помещения для крупного рогатого скота на 1,0 тыс. мест, помещения для кроликов на 0,9 тыс. мест, комплекс по хранению и сушке зерна, зерносеменовохранилища на 42,0 тыс. тонн единовременного хранения, хранилища для картофеля, овощей и фруктов на 4,1 тыс. тонн единовременного хранения, силос для хранения сахара на 60,0 тыс. тонн единовременного хранения, пять буровых скважин, подпорная плотина и другие объекты.

Обеспечен ввод в действие: автомобильных дорог на 39,8 км, 2 мостов на 61,1 пог. метра, 3 станций технического обслуживания автомобилей, 6 автомоек на 21 моечный пост, линий электропередачи на 15,8 км, газовых сетей к производственным объектам на 46,2 км, нефтепроводов магистральных на 1,5 км.

Увеличены мощности торговых предприятий на 21,2 тыс. кв. метров торговой площади, предприятий общественного питания на 206 посадочных мест.

По сравнению с 2017 г. увеличился ввод в действие линий электропередачи, торговых предприятий, помещений для крупного рогатого скота, зерносеменовохранилищ.



В тоже время сократился ввод автомобильных дорог, газовых сетей, предприятий общественного питания, хранилищ для картофеля, овощей и фруктов, буровых скважин.

В истекшем году в области построено за счет всех источников финансирования 7,7 тыс. квартир общей площадью 859,1 тыс. кв. метров. По сравнению с 2017 г. ввод жилья увеличился на 2,4%. Индивидуальные застройщики жилья построили 592,4 тыс. кв. метра жилья, что меньше 2017 г. на 8,0%. В общем объеме введенного жилья доля индивидуального жилья составила 68,9%, против 76,7% в 2017 г.

65,8% введенного в области жилья приходится на городскую местность.

В расчете на 1000 человек населения области введено 839 кв. метров жилья (данные приведены с учетом предварительной оценки численности постоянного населения в среднем за 2018 г.), против 819 кв. метров в 2017 г. Выше среднеобластного уровня обеспечен ввод жилья на 1000 человек населения в г. Тамбове и Тамбовском районе.

В областном центре сдано в эксплуатацию 398,5 тыс. кв. метров жилья или 46,4% общего объема ввода жилья по области.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил по полному кругу предприятий области, включая неформальный сектор и работы, выполненные хозяйственным способом, 29188,3 млн. рублей, что на 18,8% меньше 2017 г. (в сопоставимых ценах).

Наибольший объем работ, выполненных крупными и средними предприятиями и организациями всех видов экономической деятельности, включая работы, выполненные хозяйственным способом (без организаций с численностью работников до 15 человек) по виду экономической деятельности «Строительство», осуществлен в 2018 г. организациями, расположенными в городе Тамбове (44,5% от общего объема по области) и в Тамбовском (23,2%) районе.

Сельское хозяйство. Валовой выпуск продукции сельского хозяйства в 2018 г. (по предварительным данным) составил 129,8 млрд. рублей (в действующих ценах). По сравнению с 2017 г. валовая продукция сельского хозяйства в целом увеличилась на 0,3% (в сопоставимых ценах), при этом продукция растениеводства сократилась на 3,7%, продукция животноводства увеличилась на 4,9%.

Из общего объема произведенной в 2018 г. валовой продукции сельскохозяйственными организациями произведено на сумму 93,7 млрд. рублей (72,2%), хозяйствами населения – на 22,1 млрд. рублей (17,0%), крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями – на 14,0 млрд. рублей (10,8%).

В хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) в 2018 г. получено 3564,5 тыс. тонн зерна в первоначально-оприходованном весе, или 3366,2 тыс. тонн в весе после доработки, 829,8 тыс. тонн семян подсолнечника (770,1 тыс. тонн в весе после доработки), накопано 3965,9 тыс. тонн сахарной свеклы (фабричной), 371,5 тыс. тонн картофеля, собрано 85,8 тыс. тонн овощей, 46,7 тыс. тонн плодов и ягод. По сравнению с 2017 г. зерна собрано меньше на 18,8%, сахарной свеклы – на 22,4%, картофеля – на 17,7%, а подсолнечника больше на 49,2%, овощей – на 1,8%, плодов и ягод – на 34,3%.

Сельскохозяйственные организации остаются основными производителями зерна (76,7%), сахарной свеклы (88,9%) и подсолнечника (71,0%). Производство картофеля и овощей сосредоточено в хозяйствах населения. Удельный вес картофеля, произведенного населением, составил в 2018 г. 72,8%, овощей – 86,9%. Крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями в 2018 г. собрано 779,8 тыс. тонн зерна (23,2% от общего сбора в хозяйствах всех категорий), 222,0 тыс. тонн подсолнечника (28,8%), 441,3 тыс. тонн сахарной свеклы (11,1%), 20,8 тыс. тонн картофеля (5,6%) и 0,3 тыс. тонн овощей (0,3%).

Урожайность зерновых культур (в весе после доработки) во всех категориях хозяйств в 2018 г. составила 33,6 центнера с гектара убранной площади, сахарной свеклы – 377,9 центнера, подсолнечника – 20,2, картофеля – 153,0, овощей – 169,7 центнера (в 2017 г. было соответственно – 40,7; 444,7; 16,2; 171,6 и 156,2 центнеров с гектара убранной площади).

В 2018 г. во всех категориях хозяйств (по расчетным данным) произведено: мяса (реализовано на убой скота и птицы в живом весе) 555,3 тыс. тонн, молока – 195,8 тыс. тонн, яиц – 140,9 млн. штук. По сравнению с 2017 г., производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах



всех категорий увеличилось на 10,6%, молока – на 0,5%, при сокращении производства яиц на 7,0%.

По расчетным данным, численность крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 1 января 2019 г. составила 94,9 тыс. голов (на 5,3% меньше чем на 1 января 2018 г.), в том числе коров – 38,6 тыс. голов (на 1,5% меньше), свиней – 947,8 тыс. голов (на 3,9% меньше), овец и коз – 73,9 тыс. голов (на 7,3% меньше).

Транспорт и связь. Объем перевозок грузов автотранспортом предприятий и организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в 2018 г. составил 26,1 млн. тонн и сократился по сравнению с 2017 г. на 10,3%.

Коммерческий и некоммерческий грузооборот предприятий сократился на 1,2% против уровня 2017 г. и составил 2298,8 млн. тонно-км.

В 2018 г. предприятиями автомобильного транспорта общего пользования, включая привлеченный на маршруты регулярных перевозок общего пользования автобусный транспорт, перевезено 67,6 млн. человек, что на 5,0% меньше 2017 г. Пассажирооборот составил 883,2 млн. пасс-км и по сравнению с 2017 г. снизился на 5,0%.

Предприятиями и организациями осуществляющими деятельность в области информации и связи (без субъектов малого предпринимательства) в 2018 г. отгружено товаров собственного производства и выполнено работ и услуг на сумму 7755,2 млн. рублей, что на 2,1% больше 2017 г. (в фактически действующих ценах).

Потребительский рынок. В 2018 г. оборот розничной торговли составил 200,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,2% больше 2017 г. Основную часть оборота розничной торговли (91,1%) по-прежнему, формируют торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в стационарной торговой сети. Объемы продаж торгующих организаций увеличились в 2018 г. против 2017 г. на 0,4% (в сопоставимых ценах). На вещевые, смешанные и продовольственные рынки приходится 8,9% оборота розничной торговли. По сравнению с 2017 г. их объем сократился на 2,2%.

Населению области продано пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия на 99,0 млрд. рублей, непродовольственных товаров – на 101,5 млрд. рублей, что в товарной массе составляет соответственно 99,0% и 101,3% к уровню 2017 г.

Каждым жителем нашей области за 2018 г. куплено товаров в среднем на 195,7 тыс. рублей (данные приведены с учетом предварительной оценки численности постоянного населения в среднем за 2018 г.). По этому показателю Тамбовская область занимает четвертое место среди регионов Центрального Черноземья.

Проблема качества поступающих на потребительский рынок товаров, как всегда актуальна. По данным управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области в 2018 г. было проведено 187 проверок. По итогам проведенных проверок было выдано 102 предписания и наложено штрафов на сумму 1173,1 тыс. рублей. Из оборота изъято 2034 кг мяса и птицы, в том числе 1721 кг мясо птицы, 426 кг цельномолочной продукции, 411 кг сыра, 250 кг изделий колбасных, 206 кг продукции рыбной пищевой, 72 кг крупы, 28 кг кондитерских изделий, 2 дкл. пива и др. Причиной изъятия стало нарушение сроков годности и несоответствие требованиям стандарта.

Из непродовольственных товаров были проверены изделия трикотажные, процент изъятия из оборота к общему количеству проинспектированного товара составил 2,9%. Основная причина – нарушение правил маркировки.

В I квартале 2019 г. по данным деловой активности предприятий розничной торговли 60,0% опрошенных руководителей планируют сохранение объема розничной торговли на уровне IV квартала 2018 г., 22,5% руководителей прогнозируют его увеличение и 17,5% ожидают уменьшение объемов продаж. Оборот общественного питания за 2018 г. составил 5804,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,6% больше, чем в 2017 г. В расчете на одного жителя области оборот общественного питания в этом периоде составил 5666,0 рубля (данные приведены с учетом предварительной оценки численности постоянного населения в среднем за 2018 г.). Среди регионов ЦЧР по этому показателю Тамбовская область занимает 4 место, опередив

Белгородскую область. Оптовый рынок. В 2018 г. оборот оптовой торговли в целом по области составил 274,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 13,2% больше, чем в 2017 г. В основном оборот оптовой торговли (78,7%) формировали организации-оптовики, которые увеличили свои объемы по сравнению с 2017 г. на 1,8% (в сопоставимых ценах). Значительную роль в формировании оборота оптовой торговли области играют субъекты малого предпринимательства, на их долю приходится 46,9%, в объеме оптовых организаций – 54,5%. В I квартале 2019 г., по данным обследования деловой активности предприятий оптовой торговли, по сравнению с IV кварталом 2018 г. 16,0% опрошенных респондентов прогнозируют увеличение оборота оптовой торговли, 54,0% полагают, что он останется неизменным, и 30,0% ожидают уменьшение покупательной способности.

Платные услуги. В 2018 г. объем платных услуг, оказанных населению области, составил 49563,1 млн. рублей. По сравнению с 2017 г. объем оказанных услуг снизился на 0,7%. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2018 г. составил 19,1%, что ниже уровня 2017 г. на 0,1 п.п.

В структуре платных услуг населению в 2018 г. преобладали жилищно-коммунальные, транспортные, бытовые и телекоммуникационные услуги. Их доля в объеме платных услуг населению области составила 81,1%, что ниже уровня 2017 г. на 0,9 процентного пункта.

В 2018 г. населению области оказано услуг бытового характера на сумму 9119,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 0,8% выше, чем в 2017 г. Доля услуг бытового характера в общем объеме платных услуг населению в 2018 г. составила 18,4%, что ниже уровня 2017 г. на 0,2 процентного пункта.

В расчете на одного жителя области в 2018 г. оказано платных услуг на 48379,7 рубля, в том числе услуг бытового характера – на 8901,8 рубля (данные приведены с учетом предварительной оценки численности постоянного населения в среднем за 2018 г.) (в 2017 г. – соответственно на 46118,4 и 8569,1 рубля).

Развитие малых предприятий (без микропредприятий). В январе-сентябре 2018 г. в области осуществляли деятельность 1,2 тысячи малых предприятий (без микропредприятий, с учетом временно приостановивших деятельность). В общем количестве малых предприятий преобладают организации с видом экономической деятельности «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов». Их удельный вес составил 31,6%. На долю предприятий обрабатывающих производств приходится 14,4%, строительства – 12,9%, сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства – 12,4%, транспортировки и хранения и деятельности по операциям с недвижимым имуществом по 5,7% в каждом, деятельности административной и сопутствующих дополнительных услуг – 4,2%, деятельности профессиональной, научной и технической – 3,7%, деятельности гостиниц и предприятий общественного питания – 3,0% от общего количества малых предприятий.

В январе-сентябре 2018 г. на малых предприятиях число замещенных рабочих мест составило 33,5 тыс., из них 32,2 тыс. занято работниками списочного состава, 1,3 тыс. – внешними совместителями и работниками по договорам гражданско-правового характера.

Оборот малых предприятий за январь-сентябрь 2018 г. составил 70154,1 млн. рублей, в том числе доля отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами составила 39,5%, продажа товаров несобственного производства – 60,5%.

Наибольшую долю отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в общем объеме малых предприятий обеспечили малые предприятия сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства – 32,0%, обрабатывающих производств – 20,3%, строительства – 13,3%, деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 7,7%.

Малыми предприятиями области в январе-сентябре 2018 г. освоено 6893,9 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составляет 12,0% от общего объема инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования, направленных на развитие экономики и социальной сферы области.

Цены. За 2018 г. индекс потребительских цен по области составил 105,0% (за 2017 г. – 102,0%), в



том числе на продовольственные товары – 106,4% (100,5%), непродовольственные товары – 104,1% (102,8%), платные услуги населению – 104,4% (103,0%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в декабре 2018 г. по области составила 3512,77 рубля и возросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 10,3%.

Финансы и кредит. По данным финансового управления Тамбовской области объем доходов консолидированного бюджета области и бюджета территориального государственного внебюджетного фонда за 2018 г. составил 64,2 млрд. рублей, расходов – 64,8 млрд. рублей. Консолидированный бюджет области за 2018 г. исполнен с дефицитом в 0,6 млрд. рублей, или 1,0% к общей сумме доходов.

44,4% поступлений в консолидированный бюджет области было обеспечено основными налогами: на доходы физических лиц – 18,5%, на прибыль организаций – 8,1%, на имущество – 9,4%, акцизами – 5,4%, на совокупный доход – 3,0%. Безвозмездные поступления составили 32,2 млрд. рублей или 50,2% от общей суммы доходов.

За январь-ноябрь 2018 г., по оперативным данным, организациями области (без организаций с численностью работников до 15 человек, субъектов малого предпринимательства, государственных, муниципальных учреждений, банков, страховых и прочих финансово-кредитных учреждений) в действующих ценах получен положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в сумме 33028,8 млн. рублей, что в 2,5 раза больше сальдированного финансового результата, полученного организациями за соответствующий период 2017 г.

Уровень жизни и доходы населения. В январе-ноябре 2018 г. денежные доходы населения сложились в сумме 282,4 млрд. рублей и снизились по сравнению с январем-ноябрем 2017 г. на 0,4% без учета единовременной денежной выплаты в 2017 г. при росте цен на потребительские товары и платные услуги на 2,8%.

С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в 2017 г. денежные доходы снизились на – 1,0%. В расчете на одного жителя в январе-ноябре 2018 г. в среднем за месяц они составили 24838,18 рубля.

Реальные денежные доходы в январе-ноябре 2018 г. (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) снизились в сравнении с январем-ноябрем 2017 г. без учета единовременной денежной выплаты в 2017 г. на 3,1%, с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в 2017 г. на – 3,7%.

Из общего объема денежных доходов в январе-ноябре 2018 г. на покупку товаров и оплату услуг израсходовано 231,9 млрд. рублей (82,1%), оплату налогов и взносов – 24,7 млрд. рублей (8,7%), изменение средств на счетах физических лиц-предпринимателей – 4,0 млрд. рублей (1,4%), приобретение иностранной валюты – 2,4 млрд. рублей (0,9%).

Величина прожиточного минимума, установленная постановлением администрации области №59 от 29.01.2019 г., составила в IV квартале 2018 г. 8722 рублей в расчете на душу населения.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в расчете на одного работника, занятого на предприятиях и в организациях области, в 2018 г. составила, по оценке, 26450,8 рублей, в декабре – 33252,4 рублей.

По сравнению с 2017 г., номинальная заработная плата увеличилась на 9,1%, с декабрем 2017 г. – на 8,8 %, ее реальный уровень с учетом роста потребительских цен увеличился, соответственно, на 5,9 % и 3,6%.

Занятость населения. На предприятиях и в организациях области в 2018 г., по оценке, трудилось 260,7 тыс. человек, что на 1,3% меньше, чем в 2017 г. Наибольшее снижение численности работающих наблюдается в организациях административной деятельности и сопутствующих дополнительных услуг (на 9,0%), сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства (на 6,9%).

Демография. В 2018 г. в область прибыло 36541 человек, выбыло 46458 человек, миграционная убыль населения области составила 9917 человек (в 2017 г. был миграционный прирост, который составил 19 человек).

2.3.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Под экологическими факторами в контексте оценки недвижимости понимается совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости. Экологические факторы при оценке недвижимости необходимо рассматривать как ее метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. В свою очередь, ценность этой метаинфраструктуры, принимая стоимостную (денежную) форму, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть как позитивным, так и негативным. Район расположения объекта оценки не влияет на стоимость объекта оценки.

Выводы: итоги социально-экономической ситуации в Тамбовской области и РФ в целом, говорят о незначительном росте в отдельных отраслях. Политические, экономические, социальные, экологические факторы стабильны.

Факторы, влияющие на спрос объектов недвижимости.

Покупатель практически никогда не знает насколько выгодное или убыточное предложение для него кроется за предложениями о продаже объектов недвижимости. При этом на этапе поиска каждый покупатель руководствуется самыми обобщенными характеристиками объекта, которые и формируют спрос на рынке - цена, площадь, расположение в населенном пункте.

Чаще всего привлекают внимание объявления, где присутствует решение одной или сразу нескольких проблем для его будущего использования. Например, заинтересовавшись объявлением о продаже объекта в черте города, покупатель рассчитывает снизить транспортные расходы, получить хороший рынок сбыта продукции/услуг, увеличить свои шансы в борьбе с конкурентами и т.п.

Таким образом, можно сказать, что спросом пользуются объекты недвижимости, имеющие развитую транспортную инфраструктуру и инженерные коммуникации - готовые линии водоснабжения, канализации, электрообеспечения и т. д.

Факторы, влияющие на предложения объектов недвижимости.

В настоящих условиях неопределенности рынка недвижимости в первую очередь страдают спекулянты, покупавшие недвижимость исключительно с целью перепродажи, и теперь первыми выставляют ее на продажу.

Собственники-девелоперы, не спешат выставлять на продажу свои объекты, т.к. ожидают повышения цен. В большинстве своем это компании-профессионалы, которые приобрели недвижимость с правильным месторасположением и готовы ждать, пока рынок стабилизируется. Однако некоторые девелоперские компании, у которых не оказалось достаточного запаса прочности, и которые не могут в условиях повышения цен получить финансирование под развитие своих проектов, также выставляют свои объекты на продажу.

2.4. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические,



государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить **на пять сегментов:**

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых)
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости **от характера полезности** недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости **от степени представленности** объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости **от экономической активности** регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости **от степени готовности:**

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений



покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др. Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости (складской). По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

2.5. Анализ конкурирующего предложения

При анализе рынка выявлен развитый рынок нежилых зданий складского назначения и земельных участков под индустриальную застройку в Московской области. В следующих таблицах рассмотрим перечень предложений продажи и аренды объектов-аналогов для недвижимости, а затем определим степени влияния ценообразующих факторов для них.



Таблица 8. Перечень свободных земельных участков под индустриальную застройку на рынке Московской области

№ п/п	Объект	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Источник информации
1	Земельный участок	Московская область, Ленинский район, Каширское шоссе, вблизи н.п. Андреевское	6519	9 778 500	1 500	https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_65.2_sot._promnaznacheniya_1104573615
2	Земельный участок	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Полушкино, проезд Дальний	8000	8 800 000	1 100	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_1358354996
3	Земельный участок	деревня Машково, Люберцы, Московская область	20000	17 400 000	870	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-189960569
4	Земельный участок	Московская область, Подольский район, с/пос. Дубровицкое, вблизи д.Кутьино	361300	672 018 000	1 860	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193599280
5	Земельный участок	Московская область, городское поселение Раменское, Раменское, Северное шоссе, 9А	1200	3 000 000	2 500	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_1625254398
6	Земельный участок	Московская область, Раменское, Донинское шоссе, 4-й километр, 3	70000	38 500 000	550	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_935360814

Таким образом, диапазон цен предложений о продаже земельных участков под индустриальную застройку в Московской области, составил от 550 до 2 500 руб. за 1 кв.м., при этом, среднее значение составляет 1397 руб. за 1 кв.м. без учета торга.

При анализе предложений выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков:

- 1) условия рынка (поправка на торг);
- 2) время предложения;
- 3) местоположение;
- 4) наличие коммуникаций;
- 5) площадь (фактор масштаба);
- 6) транспортная доступность.



Проведем анализ влияния ценообразующих факторов (ЦОФ):

- 1) условия рынка (поправка на торг):
Корректировка на торг для земельных участков определяется по Справочнику оценщика недвижимости – 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., «Земельные участки», часть 2. Расширенный интервал данного ценообразующего фактора для активного рынка для земельных участков под индустриальную застройку в г. Москва колеблется от 9,1% до 15,3%, среднее значение составляет 12,2%. При отсутствии торга в случае использования информации о сделке или стартовой цены на аукционе, значение корректировки равно 0%.
- 2) Время предложения:
Диапазон ценообразующего фактора – время предложения, определяется исходя из сроков реализации объекта оценки и аналогов, как правило, разница между сроком реализации аналогов и объекта оценки до 6 месяцев не оказывает влияния на стоимость реализации.
- 3) Передаваемые имущественные права:
Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 72, табл. 12:

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под индустриальную застройку составляет от -27% до +37% ($1/0,73=1,37$).

- 4) Местоположение:
Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 81, табл. 14:

Таблица 14

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

Корректировка определяется путем деления коэффициента местоположения объекта оценки на коэффициент местоположения объекта аналога. Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под индустриальную застройку составляет от -53% до +113%.

5) Наличие коммуникаций:

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 163, табл. 60:

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

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под индустриальную застройку составляет от -56% (1/2,25) до +125% (1,32*1,32*1,29).

6) площадь (фактор масштаба):

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., стр. 104, табл. 40:



Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,10	1,27	1,43	1,51
	1-2,5	0,91	1,00	1,15	1,30	1,36
	2,5-5	0,79	0,87	1,00	1,13	1,19
	5-10	0,70	0,77	0,88	1,00	1,05
	>10	0,66	0,73	0,84	0,95	1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под индустриальную застройку составляет от -34% до +51%.

7) транспортная доступность:

Транспортная доступность объекта учитывает не только доступность автотранспортом, но и наличие ж/д ветки на участке.

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику Оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки», под ред. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г., часть 1, стр. 241, табл. 103. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки колеблется от 1,15 до 1,18, в среднем 1,16. Отсюда, отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без ж/д ветки к удельной цене аналогичных участков с ж/д веткой колеблется от 0,85 (1/1,18) до 0,87 (1/1,15), в среднем 0,86 (1/1,16).

Диапазон значений данного ЦОФ для земельных участков под индустриальную застройку составляет от -15% до +18%.

Таблица 9. Перечень предложений о продаже зданий складского назначения на рынке Московской области

№ п/п	Объект	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Источник информации
1	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Дмитровский район, с.Белый Раст	7 154	229 000 000	32 010	https://www.avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6800_m_1022125580
2	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Ногинский район, поселок Зелёный	18 233	750 000 000	41 134	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_18233_m_1722188187
3	Нежилое здание складского назначения	Московская область, вблизи аэропорта Шереметьево, Ленинградское шоссе	4 418	195 000 000	44 138	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetev_1110497875
4	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Домодедово, Каширское шоссе	23 000	1 314 450 000	57 150	https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_23000_m_1761050875
5	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Долгопрудный, Лихачёвский проезд, 12	8 500	190 000 000	22 353	https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya-proizvodstvennaya_baza_8500_m_1487981930



№ п/п	Объект	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Источник информации
6	Нежилое здание складского назначения	Московская обл, Мытищинский р-н, Мытищи г, Хлебозаводская ул, 4	14 000	350 000 000	25 000	https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_14000_m_1591919753
7	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Рязанское, Косинское ш., 12 км от МКАД	5 200	218 400 000	42 000	https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelnostoyaschego_sklada_klassa_a_1516403515

Таблица 10. Перечень предложений об аренде зданий складского назначения на рынке Московской области

№ п/п	Объект	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения аренды, руб. в месяц	Удельный показатель аренды, руб./кв.м. в месяц	Источник информации
1	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Балашиха, Саввинская улица, д.12	3 641	1 608 108	442	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3641_m_1812957615
2	Нежилое здание складского назначения	Московская обл., Дзержинский; Направление: Новорязанское шоссе	7 000	2 912 000	416	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_b_7000_kv.m._g_1401736963
3	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Ногинский район, Воровского, Мира ул., 5	4 000	1 333 332	333	https://www.avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_4000.00_m_1813734100
4	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Раменский район, Михайловская Слобода, Промышленная ул., 1 корпус 1	8 677,4	3 676 866	424	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_8677.40_m_1781892490
5	Нежилое здание складского назначения	Московская обл.; Направление: Новорязанское шоссе	10 000	2 990 000	299	https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_vs_zhd_vetkoyot_2000_do_1331700251
6	Нежилое здание складского назначения	Московская область, село Михайловская Слобода	11 771	4 156 000	353	https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad.proizvodstvo.11771_m.ot_6800m2_1765833882
7	Нежилое здание складского назначения	Московская область, Видное, Северная Видновская промзона, вл16	3 800	1 900 000	500	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a-klass_2500_m_-3800_m_vidnoe_1531262176
8	Нежилое здание складского назначения	Московская обл., Видное; Направление:Каширское шоссе	8 200	3 755 600	458	https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ot_1250_-8200_m2kashirsk_1241091752



Диапазон цен предложений по продаже зданий складского назначения в Московской области составил от 22 353 до 57 150 руб. за 1 кв.м. без учета торга, при этом, среднее значение составляет 37 684 руб. за 1 кв.м. без учета торга.

Диапазон ставок по аренде зданий складского назначения в Московской области составил от 299 до 500 руб. за 1 кв.м./месяц без учета торга, при этом, среднее значение составляет 403 руб. за 1 кв.м./месяц без учета торга.

При анализе предложений выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость и арендные ставки зданий складского назначения:

- 1) условия рынка (поправка на торг);
- 2) время предложения;
- 3) местоположение;
- 4) материал стен;
- 5) физическое состояние здания;
- 6) наличие отопления;
- 7) этаж расположения;
- 8) назначение частей производственно-складского комплекса;
- 9) площадь (фактор масштаба);
- 10) состав арендной ставки.

Проведем анализ влияния ценообразующих факторов (ЦОФ):

- 1) условия рынка (поправка на торг).

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику оценщика недвижимости авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 272, табл. 164. Диапазон значений данного ЦОФ для универсальных производственно-складских объектов составляет от -7,0% до -15,9%. Среднее значение составляет -11,5%.

Диапазон значений торга для арендных ставок универсальных производственно-складских объектов составляет от -8,4% до 10,2%, среднее значение составляет 9,3%.

- 2) Время предложения

Диапазон ценообразующего фактора – время предложения, определяется исходя из сроков реализации объекта оценки и аналогов, как правило, разница между сроком реализации аналогов и объекта оценки до 6 месяцев не оказывает влияния на стоимость реализации.

- 3) местоположение.

Диапазон влияния данного ЦОФ определен согласно Справочнику оценщика недвижимости авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно складская недвижимость и сходные типы объектов», стр. 82, табл. 9 и стр. 84, табл. 11. Корректировка определяется путем деления коэффициента местоположения объекта оценки на коэффициент местоположения объекта аналога.

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Диапазон значений данного ЦОФ для цен производственно-складских объектов составляет от -50% до +101%.

Диапазон значений данного ЦОФ для арендных ставок производственно-складских объектов составляет от -51% до +102%.

4) материал стен:

Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 97

цены/арендные ставки		г. Москва		
		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,40	1,46
	сэндвич-панели	0,71	1,00	1,04
	металлические	0,69	0,96	1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для цен и арендных ставок производственно-складских объектов составляет от -31% до +46%.

5) физическое состояние здания:

Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 126

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

Таблица 127

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

Диапазон значений данного ценообразующего фактора для цен производственно-складских объектов колеблется от -43% до 75%.

Диапазон значений данного ЦОФ для арендных ставок производственно-складских объектов составляет от -42% до 72%.

6) наличие отопления.

Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»:

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,53
	отопление отсутствует	0,65	1,00

Значения данного ЦОФ для цен и арендных ставок производственно-складских объектов составляет от 0,65 (-35%) до 1,53 (+53%).

7) Этаж расположения.

Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»:

Таблица 105

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

Значения данного ЦОФ для цен и арендных ставок производственно-складских объектов составляет от 0,95 (-5%) до 1,05 (+5%).



8) назначение частей производственно-складского комплекса:

Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»:

Таблица 154

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,67	0,81
	АО часть	1,50	1,00	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1,00

Таблица 155

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1,00	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1,00	1,23
	бытовая часть	1,23	0,81	1,00

Диапазон значений данного ЦОФ для цен производственно-складских объектов составляет от -33% до +50%.

Диапазон значений данного ЦОФ для арендных ставок производственно-складских объектов составляет от -34% до +51%.

9) площадь (фактор масштаба):

Диапазон значений данного ценообразующего фактора для цен и арендных ставок производственно-складской недвижимости определен по справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»:

Таблица 75

Площадь, кв.м		г. Москва					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Диапазон влияния значений данного ЦОФ для цен и арендных ставок производственно-складской недвижимости составляет от 0,69 (-31%) до 1,45 (+45%).



10) Состав арендной ставки:

Диапазон значений данного ценообразующего фактора определен по справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»:

Таблица 160

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

Диапазон влияния значений данного ЦОФ для арендных ставок производственно-складских объектов составляет от 0,83 ($1/1,21=0,83$ или -17%) до 1,21 (+21%).

Анализ ликвидности оцениваемого имущества:

Ликвидность оцениваемого имущества средняя. Потенциальными покупателями для здания и земельного участка являются юридические и физические лица, осуществляющие хозяйственную деятельность. Нормальный срок экспозиции составляет - 6 месяцев.

Анализ состава прав:

Собственником складского комплекса является ООО «Термин-1». Ограничения и обременения: Ипотека. При определении стоимости объекта оценки не учитываются обременения объекта оценки.

Общие выводы или анализ равновесия.

Существующий и потенциальный спрос на объект недвижимости средний. Конкурентоспособность – средняя. Вероятность его реализации на сегодняшний день и в среднесрочной перспективе существует.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Подходы к оценке, обоснование выбора подходов к оценке объекта оценки

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

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

Обоснование выбора сравнительного подхода при оценке объекта оценки:

При анализе рынка найдено достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Ценообразование для объектов-аналогов и объекта оценки по каждому ценообразующему фактору единообразно. В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который базируется на том, что стоимость объекта, приносящего доход, определяется величиной текущей стоимости будущих денежных потоков, ожидаемых от использования оцениваемого объекта, а также текущей стоимостью будущей перепродажи другому собственнику.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемый объект недвижимости рассматривается как коммерческий объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного комплекса.

Данный подход включает два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Оценка методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неравными суммами.

Обоснование выбора доходного подхода при оценке объекта оценки:



Объектом оценки являются здания, способные генерировать потоки доходов. Также найдены предложения о сдаче в аренду объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка с известными арендными ставками.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки с объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Обоснование отказа от затратного подхода при оценке объекта оценки:

Затратный подход не применяется для объекта оценки, так как затратный подход рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (ФСО №7, п.24в). При анализе рынка выявлено достаточное количество аналогов для оцениваемых зданий для возможности применения сравнительного и доходного подходов, поэтому затратный подход при их оценке не используется.

3.1.1. Определение рыночной стоимости земельного участка³

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

3.1.2. Отказ от использования затратного подхода

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Поскольку для определения рыночной стоимости земельных участков не существует методик, полностью относящихся к затратному подходу, есть методики, в которых используются элементы затратного подхода, принято решение отказаться от определения рыночной стоимости земельного участка в рамках затратного подхода.

³ распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"



3.1.3. Отказ от использования доходного подхода

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Оценщиком выявлен отсутствующий рынок земельных рент, следовательно, применение данного метода невозможно.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Условия применения техники остатка дохода для земли:

- имеющиеся объекты соответствуют варианту наиболее эффективного использования земельного участка;
- стоимость зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, или предполагаемые затраты на их строительство могут быть рассчитаны достаточно точно, как и срок их эксплуатации;
- известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями).

Данный метод не применим, поскольку на не известен годовой чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Данный метод учитывает определение суммы и временной структуры расходов, определение величины и временной структуры доходов, расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Данный метод неприменим, поскольку нет точных данных о доходах и расходах, связанных с использованием земельного участка.

3.1.4. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода применяются:
метод сравнения продаж,
метод выделения,
метод распределения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода-наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения не применяется, так как при определении вероятной доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости существует большая погрешность, что приводит к неверным расчетам.



Метод выделения

Метод выделения определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

При осуществлении всех расчетов необходимо учитывать временные факторы, инфляционные процессы, а также привести стоимость всех затрат на дату проведения оценки.

Метод выделения не используется в определении рыночной стоимости земельных участков, так как восстановительная стоимость объектов недвижимости, расположенных на оцениваемых земельных участках превышает рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объекта недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, местоположению.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объекта. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объекта. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимается сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объекта, определение их физических характеристик.

3.2. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные недавно или выставленные на продажу.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. В выделенные различия ценообразующих характеристик сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Определение единиц сравнения⁴.

Выделяют следующие единицы сравнения:

1. для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

1.1. цена за единицу площади участка:

квадратный метр – для участков под застройку в населенном пункте;

⁴ Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.



«сотка» (сотня кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;

гектар (десять тысяч кв. м) – для сельскохозяйственных и лесных угодий;

1.2. цена за единицу длины (погонный метр) границы участка вдоль «красной линии» (транспортной или пешеходной магистрали) – для объектов торгового, складского, производственного назначения, успешность бизнеса которых зависит от доступности объектов для посещения их покупателями и пользователями, для доставки и отправления грузов;

1.3. цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования;

2. для улучшений в качестве удельной характеристики принимается удельная цена:

2.1. цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв.м.);

2.2. цена за единицу объема строения;

2.3. цена за квартиру или комнату;

2.4. цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице);

3. для характеристики удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения» целесообразно использовать промежуток времени, в течение которого можно доехать от объекта до этой точки общественным или индивидуальным транспортом (в зависимости от назначения объекта). В этом случае в качестве единицы сравнения можно рассматривать цену единицы измерения упомянутого промежутка времени.

Исходя из вышеуказанных единиц измерения, Оценщик принял решение применять в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м., так как, данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Определения корректировок (поправок).

Корректировки вводятся на основании значений ценообразующих факторов.

После того, как все элементы сравнения между сопоставимыми продажами и объектом оценки описаны в отчете, мы их анализируем и вносим поправки в цены продаж (предложений) для того, чтобы отразить величину отмеченных различий. Корректировки определены методом экспертных оценок и методом вторичных данных, которые основываются на принципе вклада каждого элемента в стоимость объекта. В рамках данного отчета корректировки представлены в процентном виде.

Если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится понижающая поправка. Когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится повышающая поправка.

Последовательность введения поправок.

Одно из преимуществ положительных и отрицательных рублевых поправок состоит в том, что неважно, в какой последовательности они вносятся. Результат всегда будет тем же самым.

Когда вносятся процентные поправки, их последовательность скажется на результате, и поэтому в этом случае она важна.

Финансовые условия. Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости

Условия продажи. Они отражают разницу между фактической ценой продажи сопоставимой недвижимости и ее вероятной ценой продажи в том случае, если бы эта сделка между независимыми, никак не связанными друг с другом сторонами, имела бы место в текущий момент.

Рыночные условия. Поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки.



Местоположение. Местоположение является важным фактором объекта недвижимости, определяющим его стоимость. Учет любого различия в стоимости из-за местоположения сопоставимой продажи и оцениваемого объекта требует внесения поправки.

Физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках.

Независимо от того, какая поправка выбрана первой, она умножается на цену продажи сопоставимой продажи для получения цены, скорректированной по данной характеристике. Следующая поправка умножается на первую скорректированную цену, а не на первоначальную указанную. Эта последовательность действий продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Сведение результатов:

Для сведения результатов оценщик использовал среднеарифметические значения скорректированных удельных цен аналогов.

Для проведения расчета рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода были использованы аналоги №1, 2, 3, как наиболее подходящие объекту оценки по основным ценообразующим факторам и по которым удалось выяснить всю необходимую для расчета информацию. Исходя из аналогов продаж, ведем расчет имущества, считая, что идет целевая продажа.

Так как оцениваемые земельные участки имеют одинаковые характеристики по выявленным объектам сравнения, стоимость данных земельных участков также не будет различаться. Поэтому в таблице ниже проведем расчет рыночной стоимости одного земельного участка, а затем определим рыночную стоимость всех оцениваемых земельных участков, умножив полученную величину на их количество (на 4).



Таблица 11. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

Характеристики объекта	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
адрес местоположения	Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3	Московская область, Ленинский район, Каширское шоссе, вблизи н.п. Андреевское	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Вялковское, д. Полушкино, проезд Дальний	деревня Машково, Люберцы, Московская область
Источник информации		https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_65.2_sot._promnaznacheniya_1104573615	https://www.domofond.ru/uchastok/kzemli-na-prodazhu-znamenka-197388403	https://www.domofond.ru/uchastok/kzemli-na-prodazhu-lyubertsy-189960569
Цена предложения на рынке, руб.		9 778 500	8 800 000	17 400 000
общая площадь, кв.м.	5000	6 519	8 000	20 000
Цена предложения, руб./кв.м.		1500	1100	870
Условия рынка (поправка на торг)	торг не уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен
Корректировки:		-13,6%	-13,6%	-13,6%
Скорректированная стоимость, руб.		1296	950	752
дата предложения	05.09.2019г.	02.09.2019г.	20.08.2019г.	29.08.2019г.
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1296	950	752
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1296	950	752
Местоположение	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1296	950	752
функциональное назначение	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1296	950	752
Площадь, кв.м.	5000	6519	8000	20000
Корректировки:		0%	0%	10%
Скорректированная стоимость, руб.		1296	950	827
Наличие коммуникаций	Обеспечен электричеством	Обеспечен электричеством	Обеспечен электричеством	Не обеспечен коммуникациями
Корректировки:		0%	0%	19%
Скорректированная стоимость, руб.		1296	950	984
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	1 077			



Характеристики объекта	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Стоимость 1-го земельного участка, полученная сравнительным подходом, руб.	5 385 000			
Стоимость оцениваемых земельных участков, руб.	21 540 000			

Корректировки вводятся согласно ценообразующим факторам (стр. 34-36 данного отчета):

- 1) *Корректировка на торг вводится для всех аналогов в размере -13,6%;*
- 2) *Корректировка на площадь вводится для аналога 3 в размере 10;*
- 3) *Корректировки на наличие коммуникаций вводятся для аналога 3 в размере 19%.*

Так как объект оценки представляет собой единый складской комплекс, состоящий из нескольких зданий, но невозможно выделить 8 отдельных ЕОН (земельный участок и расположенный на нем склад), потому что на каждом земельном участке частично расположены несколько зданий, принято решение провести расчет единого складского комплекса целиком.

Для проведения расчета рыночной стоимости складского комплекса в рамках сравнительного подхода были использованы аналоги №1, 2, 3, как наиболее подходящие объекту оценки по основным ценообразующим факторам и по которым удалось выяснить всю необходимую для расчета информацию. Исходя из аналогов продаж, ведем расчет имущества, считая, что идет целевая продажа.

Таблица 12. Определение рыночной стоимости складского комплекса сравнительным подходом

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог
наименование	Складской объект	Складской объект	Складской объект	Складской объект
адрес местоположения	Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3	Московская область, Дмитровский район, с. Белый Раст	Московская область, Ногинский район, поселок Зелёный	Московская область, вблизи аэропорта Шереметьево, Ленинградское шоссе
источник информации		https://www.avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6800_m_1022125580	https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_18233_m_1722_188187	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetovo_1110497875
цена предложения ЕОН на рынке, руб. с НДС		229 000 000	750 000 000	195 000 000
площадь, кв.м.	9 655,3	7 154,0	18 233,0	4418,0
цена 1 кв.м., руб. с НДС, с учетом зем. участка		32 010	41 134	44 138
Площадь земельного участка, кв.м.	20000	22000	35000 собственность	5728 собственность



Характеристики объекта	Оцениваемый объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог
Передаваемые имущественные права на зем. участок	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
время продажи	05.09.2019г.	29.08.2019г.	23.08.2019г.	20.08.2019г.
корректировки:		0%	0%	0%
скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м./кв.м.		32010	41134	44138
условия рынка (поправка на торг)	торг не уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен
корректировки:		-11,5%	-11,5%	-11,5%
скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м./кв.м.		28329	36404	39062
Местоположение в области	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области
корректировки:		0%	0%	0%
скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м./кв.м.		28329	36404	39062
материал стен	сендвич-панели	сендвич-панели	сендвич-панели	бетон
корректировки:		0%	0%	-29%
скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м./кв.м.		28329	36404	27734
физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
корректировки:		0%	0%	23%
скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.		28329	36404	34113
наличие отопления	нет	нет	да	да
Корректировки:		0%	-35%	-35%
Скорректированная стоимость, руб.		28 329	23 662	22 173
Этаж расположения	100% надземная часть	100% надземная часть	100% надземная часть	100% надземная часть
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		28 329	23 662	22 173
назначение частей производственно-складского комплекса	100% производственно-складская часть	95% производственно-складская часть, 5% административно-офисная часть	100% производственно-складская часть	78% производственно-складская часть, 22% административно-офисная часть
Коэффициент	1,00	1,03	1,00	1,11
Корректировки:		-3%	0%	-10%



Характеристики объекта	Оцениваемый объект	1 аналог	2 аналог	3 аналог
Скорректированная стоимость, руб.		27 504	23 662	19 976
площадь, кв.м.	9655,3	7154,0	18233,0	4418,0
корректировки:		0%	3%	-8%
скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.		27 504	24 372	18 378
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса	2,07	3,08	1,92	1,30
отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом		-1,01	0,15	0,77
стоимость 1 кв. м земельного участка аналогов		823	851	1 077
корректировка, руб./кв.м. здания		-831	128	829
скорректированное значение		26 673	24 500	19 207
скорректированная удельная стоимость, руб./кв.м.	23 460			
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. с учетом стоимости земельного участка	226 513 000			
Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. без учета стоимости земельного участка	204 973 000			

Корректировки вводятся согласно ценообразующим факторам (стр. 38-42 данного отчета):

- 1) *Корректировка на торг вводится для всех аналогов в размере (-11,5)%;*
- 2) *Корректировка на материал стен вводится для аналога 3 в размере (-29)%, так как материал стен объекта оценки и аналогов 1, 2 – сендвич-панели, аналога 3 – бетон (капитальный объект).*
- 3) *Корректировка на физическое состояние вводится для аналога 3 в размере 23%, так как физическое состояние объекта оценки и аналогов 1, 2 – хорошее, аналога 3 - удовлетворительное;*
- 4) *Корректировка на наличие отопления вводится для аналогов 2, 3 в размере (-35)%, так как объект оценки и аналог 1 не имеют отопление, в отличие от аналогов 2, 3, которые отапливаются;*
- 5) *Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса вводится для аналога 1 в размере (-3)% ($1/(1*0,95+1,5*0,05)=1/1,03=0,97$ или (-3)%), для аналога 3 в размере (-10)% ($1/(1*0,78+1,5*0,22)=1/1,11=0,9$ или (-10)%);*



6) *Корректировка на площадь вводится для аналога 2 в размере 3%, для аналога 3 вводится в размере (-8)%.*

7) *Корректировка на размер земельного участка:*

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. *Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:*

$$S' = S_{зу} / S_{зд}$$

Величина S' отражает обеспеченность комплекса земельным участком.

2. *Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:*

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где: S'o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.;

3. *Величина корректировки определялась по формуле:*

$$K = \Delta S'i * C_{зу}$$

где: CЗУ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость 1 кв.м. земельного участка аналогов определялась на основе рассчитанного в таблице 11 значения рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка объекта оценки с внесением корректировок на выявленные различия согласно ценообразующим факторам (стр. 34-36 данного отчета):

*Стоимость 1 кв.м. земельного аналога 1: $1\ 077 * 0,84 * 0,91 = 823$, где 0,84 – корректировка на передаваемые имущественные права, 0,91 – корректировка на площадь земельного участка;*

*Стоимость 1 кв.м. земельного аналога 2: $1\ 077 * 0,79 = 851$, где 0,79 – корректировка на площадь земельного участка;*

Стоимость 1 кв.м. земельного аналога 3 равна 1 077 рублей (равна стоимости 1 кв.м. земельного участка объекта оценки, определенной в таблице 11, так как данные земельные участки имеют схожие характеристики).

3.3. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

3.3.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена помещений, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трех этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации или дисконтирования.

Метод капитализации доходов позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости приносящего доход объекта.

3.3.2 Определение рыночной стоимости методом капитализации денежных потоков

Доходный подход позволяет провести прямую оценку стоимости предприятия, в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Он предусматривает:

- анализ и прогнозирование валовых доходов;
- анализ и прогнозирование расходов;
- анализ и прогнозирование инвестиций;
- расчет денежного потока за один год;
- выбор ставки капитализации;
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков.

1) Движение денежных средств

Движение денежных средств для объектов недвижимости имеет четыре уровня дохода.

Первый (наивысший) уровень – это потенциальный валовой доход, который предполагает, что все полезные площади объекта арендованы на целый год.

Так как объект оценки представляет собой здания складского назначения, которые обычно сдаются на рынке целиком, а не частями, возможна и наиболее желательна сдача зданий в аренду полностью одному арендатору, а не части зданий нескольким арендаторам. В связи с этим, арендопригодная площадь объекта оценки соответствует общей площади зданий. Объекты аналоги для расчета арендной ставки также были подобраны с учетом сдачи всей площади зданий.

Для того чтобы определить реальную рыночную арендную ставку для объекта оценки и проистекающий из нее валовой доход, оценщик провел анализ рынка арендных плат.

Изучая рынок аренды сегмента объекта оценки, в данном случае зданий складского назначения в Московской области, выявлено несколько предложений аренды помещений данного назначения, которые представлены в таблице 10 и приложении «Маркетинговые исследования» данного отчета. Расчет арендной платы для объекта оценки представлен в таблице ниже.

Для расчета арендной платы объекта оценки были выбраны аналоги, наиболее схожие с объектом оценки по ценообразующим факторам и по которым удалось выяснить всю необходимую для расчета информацию (аналоги №1, 2, 3, таблица 10).

Аналоги, представленные в расчете арендных ставок, предлагаются в аренду с земельными участками, находящимися под зданиями и необходимыми для функционирования объекта. Дополнительный земельный участок, не относящийся непосредственно к обеспечению деятельности здания, не предлагается и не входит в арендную ставку.

Таблица 13. Определение арендной ставки объекта оценки

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	3 объект
тип объекта	Складской объект	Складской объект	Складской объект	Складской объект
адрес местоположения	Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3	Московская область, Балашиха, Саввинская улица, д.12	Московская обл., Дзержинский; Направление: Новорязанское шоссе	Московская область, Ногинский район, Воровского, Мира ул., 5
контактная информация		https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3641_m_1812957615	https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_b_7000_kv.m._g_1401736963	https://www.avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_4000.00_m_1813734100
Цена предложения аренды на рынке, руб./месяц		1 608 108	2 912 000	1 333 332
площадь общая, кв.м.	9 655,3	3641,0	7000,0	4000,0
Цена предложения аренды на рынке, руб.кв.м./месяц		442	416	333
условия финансирования и время продажи				

Характеристики объекта	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
		1 объект	2 объект	3 объект
Дата предложения	05.09.2019г.	03.09.2019г.	26.08.2019г.	03.09.2019г.
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		442	416	333
условия рынка (поправка на торг)	нет	торг возможен	торг возможен	торг возможен
Корректировки:		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость, руб.		401	377	302
местоположение и окружение				
Местоположение	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области	Прочий населенный пункт Московской области
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		401	377	302
физические характеристики				
материал стен	сендвич-панели	сендвич-панели	сендвич-панели	сендвич-панели
суммарные корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		401	377	302
физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		401	377	302
Наличие отопления	нет	да	да	нет
Корректировки:		-35%	-35%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		261	245	302
Этаж расположения	100% надземная часть	100% надземная часть	100% надземная часть	100% надземная часть
корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		261	245	302
назначение частей производственно-складского комплекса	100% производственно-складская часть	100% производственно-складская часть	100% производственно-складская часть	100% производственно-складская часть
корректировки:		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		261	245	302
площадь	9 655,3	3 641,0	7 000,0	4 000,0
Корректировки:		-8%	0%	-8%
Скорректированная стоимость, руб.		240	245	278
Стоимость аренды, с округлением, руб., в месяц	254			
Стоимость аренды, с округлением, руб., в год.	3 048			

Корректировки вводятся согласно ценообразующим факторам (стр. 38-42 данного отчета):
 1) Корректировка на торг вводится для всех аналогов в размере (-9,3)%;

2) *Корректировка на наличие отопления вводится для аналогов 1, 2 в размере (-35)%, так как объект оценки и аналог 3 не имеют отопление, в отличие от аналогов 2, 3, которые отапливаются;*

3) *Корректировка на площадь вводится для аналогов 1, 3 в размере (-8)%.*

Второй уровень - действительный валовой доход рассчитывается путем вычета потерь от недозагрузки площадей и недосбора арендной платы.

Допуск на недозагруженность (наличии вакансий) – определяется на основании изучения рынка недвижимости, объемов сдачи помещений в аренду.

Согласно анализу рынка, сейчас существует спрос на подобные объекты недвижимости, процент допуска на недозагрузку составит для производственно-складских объектов 13,3% (среднее значение доверительного интервала для активного рынка), согласно справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Третий уровень – чистый операционный доход показывает величину реально полученного дохода за вычетом текущих операционных расходов, которые складываются из следующих расходов.

К постоянным операционным расходам относят расходы, которые не зависят от степени загрузки объекта. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы, страховка объекта, а также резервы.

Переменные операционные расходы зависят от загрузки площадей и включают расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности, расходы на управление и т.д.

Согласно справочнику оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», среднее значение диапазона операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов составляет 15,3% от ПВД⁵.

В наших расчетах принято, что собственник получает доходы от сдачи в аренду объекта оценки. Таким образом, капитализация денежных потоков произведено по следующей формуле:

$$PV = \frac{ЧОД}{r}, \text{ (формула 4)}$$

где

PV - рыночная стоимость;

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

r - ставка капитализации, %;

Определение ставки капитализации.

Ставка капитализации - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставка капитализации определена согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2018, авторы Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород 2018г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» и составила для универсальных производственно-складских объектов 11,6%.

Аналоги, представленные в расчете арендных ставок, предлагаются в аренду с земельными участками, находящимися под зданиями и необходимыми для функционирования объекта.

⁵ Коммунальные платежи не учитываются, поскольку оплачиваются арендатором отдельно и не входят в арендную ставку.

Таблице 14. **Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.**

номер строки		1 год
первый уровень дохода		
стр.1	Рыночная стоимость на дату оценки (в рамках сравнительного подхода)	204973000
стр.2	Основная площадь помещений, кв.м.	9655,3
стр.3	Арендная ставка в руб. за 1 кв. м помещений в год	3048
стр.4	Потенциальный валовой доход руб., стр.3*стр.4	29429354
второй уровень дохода		
стр.5	Допуск на недозагруженность площадей (наличие вакансий)	0,867
стр.6	Действительный валовой доход, руб., стр.4*стр.5	25515250
третий уровень дохода		
стр.7	Операционные расходы: 15,3%*ПВД	4502691
четвертый уровень дохода		
стр.8	Чистый операционный доход, руб., стр.6-стр.7	21012559
стр.9	Ставка капитализации, %	11,60%
стр.10	Рыночная стоимость на дату оценки, стр8/стр9 с учетом ЗУ	181 143 000
стр.11	Рыночная стоимость земельных участков складского комплекса (определена в таблице 11)	21 540 000
стр.12	Рыночная стоимость на дату оценки, без учета ЗУ	159 603 000

3.4. Согласование результатов

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и доходного подходов, оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке имущества, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002г.

Для расчета весов использованных методов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точность до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования представлены в таблице 17.

Таблица 15. **Определение весов для согласования результатов**

Критерий	Подходы		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	5	0
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	5	5	0
Итого суммы баллов	15	15	0
Подход применялся	да	да	нет
Сумма баллов	30		
Вес подхода округленно, %	50	50	-

3.4.1 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Выделение стоимости каждого оцениваемого здания из стоимости складского комплекса, определенной сравнительным и доходным подходом (без учета земельных участков), производилось согласно доле площади здания в общей площади складского комплекса (умножением доли здания на стоимость единого комплекса).

Таблица 16. **Доли площади оцениваемых зданий в общей площади складского комплекса**

Наименование объекта оценки	Доля площади здания в общей площади складского комплекса, %
Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.	13,0
Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.	13,1
Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.	10,9
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.	12,9
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.	12,0
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.	15,5
Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.	8,2
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.	14,4
Итого:	100

Рыночная стоимость имущества на дату оценки составила с учетом округления, (согласно правил округления ФСО №3):

Таблица 17. **Согласование результатов**

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Уд. вес	Стоимость доходным подходом, руб.	Уд. вес	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Уд. вес	Рыночная стоимость, руб.
Складской комплекс в составе:			181 143 000		226 513 000		203 828 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:15.	не применялся		не применялся		5 385 000	1,0	5 385 000
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:16.		не применялся		5 385 000	1,0	5 385 000	
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:29.		не применялся		5 385 000	1,0	5 385 000	
Земельный участок, площадью 5000 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:28.		не применялся		5 385 000	1,0	5 385 000	
Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64.		20 748 400	0,5	26 646 000	0,5	23 697 000	
Основное строение, назначение: нежилое здание, площадь 1269 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:65.		20 908 000	0,5	26 851 000	0,5	23 880 000	
Складской комплекс (склад №7.7)), назначение: нежилое здание, площадь 1049,6 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:66.		17 396 700	0,5	22 342 000	0,5	19 869 000	
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115.		20 588 800	0,5	26 442 000	0,5	23 515 000	
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93.		19 152 400	0,5	24 597 000	0,5	21 875 000	
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое		24 738 500	0,5	31 771 000	0,5	28 255 000	

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Уд. вес	Стоимость доходным подходом, руб.	Уд. вес	Стоимость сравнительным подходом, руб.	Уд. вес	Рыночная стоимость, руб.
здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120.							
Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63.			13 087 400	0,5	16 808 000	0,5	14 948 000
Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96.			22 982 800	0,5	29 516 000	0,5	26 249 000

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет округленно:

203 828 000 (двести три миллиона восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

Оценщик Ораже Разина О.Ю.

приложение А

**Копии документов, предоставленных
Заказчиком**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785217		
Кадастровый номер:		50:22:0020202:15

Номер кадастрового квартала:	50:22:0020202
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3
Площадь:	5000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19361800
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
19.09.2019 № 99/2019/284785217	
Кадастровый номер: 50:22:0020202:15	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785217	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:22:0020202:15

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неосвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шнякина Елена Александровна

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
19.09.2019 № 99/2019/284785217	
Катастровый номер: 50:22:0020202:15	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/087/2011-139 от 07.10.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	26.08.2015
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2490/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 30.09.2016
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	14.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-738/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	данные отсутствуют

недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

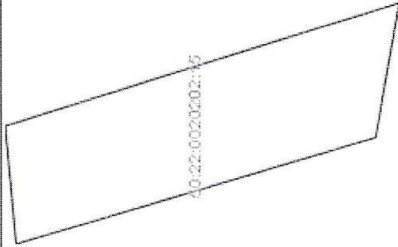
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 3 Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785217	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:22:0020202:15

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего листов выписки:
<u>19.09.2019</u>	№ <u>99/2019/284785217</u>		
Кадастровый номер:		<u>50:22:0020202:15</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2
 Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	453058.99	2219016.79	данные отсутствуют	0.3
2	453062.48	2219055.53	данные отсутствуют	0.3
3	452933.5	2219095.13	данные отсутствуют	0.3
4	452941.37	2219051.39	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
		М.П.	

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785329		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:22:0020202:16

Номер кадастрового квартала:	50:22:0020202
Дата присвоения кадастрового номера:	29.07.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Люберецкий район, п. Октябрьский, ул. Старый Двор, д.3
Площадь:	5000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19345850
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись

М.П.

инициалы, фамилия

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздела I _____	Всего разделов: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785329	
Кадастровый номер: 50:22:0020202:16	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

1 из 10 стр.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздела I _____	Всего разделов: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785329	
Кадастровый номер: 50:22:0020202:16	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шнякина Елена Александровна

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
19.09.2019 № 99/2019/284785329	
Катастровый номер: 50:22:0020202:16	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/087/2011-141 от 07.10.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	26.08.2015
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2491/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 03.06.2016
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266
3.1.2. основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15
вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	14.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-740/1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9. Правовые обязанности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	данные отсутствуют

недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	


Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785329	
Кадастровый номер:	50:22:0020202:16

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка



Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздела <u>3.2</u>	Всего разделов: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785329	
Кадастровый номер:	50:22:0020202:16

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК-50, зона 2			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	453065.41	2219088.02	0.1
2	452925.68	2219138.64	0.1
3	452933.5	2219095.13	0.3
4	453062.48	2219055.53	0.3

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

полное наименование органа регистрации прав Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____
Всего листов выписки: _____	Всего разделов: _____
19.09.2019 № 99/2019/284797055	
Кадастровый номер: 50:22:0020202:29	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020202
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	140060, Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый Двор, д.3
Площадь:	5000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19369100
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

1 из 1

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

Земельный участок	
Лист № _____	Раздела 1
(вид объекта недвижимости)	
Всего листов раздела 1 : _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284797055	
Кадастровый номер: 50:22:0020202:29	

Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284797055		50:22:0020202:29	
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шнякина Елена Александровна		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284797055		50:22:0020202:29	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/087/2011-129 от 06.10.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.11.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-739/1	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057	
3.	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16	
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	26.08.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2493/1	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 30.09.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	данные отсутствуют	

недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

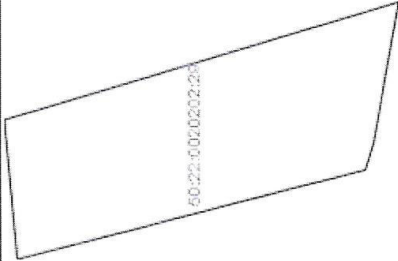
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № 3	Всего листов раздела 3: _____
19.09.2019 № 99/2019/284797055	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:22:0020202:29

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка



Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего листов выписки:
<u>19.09.2019</u>	№ <u>99/2019/284797055</u>		
Кадастровый номер:		<u>50:22:0020202:29</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	453058.99	2219016.79	данные отсутствуют	0.3
2	452941.37	2219051.39	данные отсутствуют	0.3
3	452948.89	2219009.58	данные отсутствуют	0.3
4	452951.41	2219001.39	данные отсутствуют	0.3
5	453055.24	2218975.16	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

полное наименование органа регистрации прав Раздел I	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела I: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785560 Кадастровый номер: 50:22:0020202:28	
Номер кадастрового квартала:	50:22:0020202
Дата присвоения кадастрового номера:	16.06.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3
Площадь:	5000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	19395100
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов выписки: _____
Раздела I	Всего разделов: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785560	
Кадастровый номер: 50:22:0020202:28	
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство и дальнейшую эксплуатацию складского комплекса
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		(тип объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
19.09.2019	№ 99/2019/284785560	50:22:0020202:28	
Кадастровый номер:			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Шнякина Елена Александровна		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
	М.П.		

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.09.2019 № 99/2019/284785560		50:22:0020202:28	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/087/2011-191 от 11.10.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	26.08.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2492/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 30.09.2016	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266	
3.	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15	
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.11.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-737/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	данные отсутствуют	

недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

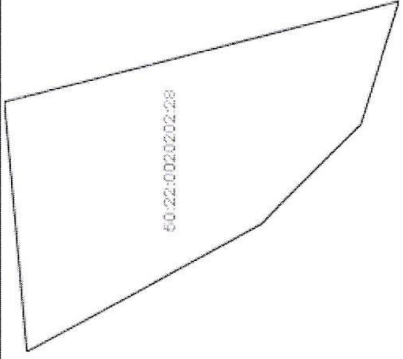
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов разделов: <u> </u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
19.09.2019 № 99/2019/284785560	
Кадастровый номер:	50:22:0020202:28

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка



Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего листов выписки:
<u>19.09.2019</u>	№ <u>99/2019/284785560</u>		
Катастровый номер:		<u>50:22:0020202:28</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	453049.31	2218909.29	данные отсутствуют	0.3
2	453055.24	2218975.16	данные отсутствуют	0.3
3	452951.41	2219001.39	данные отсутствуют	0.3
4	452961.39	2218968.97	данные отсутствуют	0.3
5	452987.6	2218942.64	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 1

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785657			
Кадастровый номер:		50:22:0020202:64	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3	
Площадь, м ² :		1254.1	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Складской комплексе (склад 7.2)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2009	
Кадастровая стоимость, руб.:		15751467.55	
Государственный регистратор		полное наименование должности	ФГИС ЕГРН
		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
19.09.2019	№ 99/2019/284785657		
Кадастровый номер:		50:22:0020202:64	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		50:22:0020202:180	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Складской комплекс (склад 7.2). Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание - складской комплекс (склад 7.2)», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	

получатель выписки.		Шнякина Елена Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.09.2019 № 99/2019/284785657		50:22:0020202:64	
Кадастровый номер:			
Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374			
1.1. 7718593374			
2.1. Собственность, № 50-50-22/020/2010-172 от 24.03.2010			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Ипотека, весь объект			
26.08.2015			
50-50/022-50/022/005/2015-2485/1			
с 26.08.2015 по 30.09.2016			
3.1.1.1. недвижимости:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение			
объекта недвижимости:			
Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество),			
ИНН: 7701219266			
Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-			
ЗН/ПП/15			
3.			
Ипотека, весь объект			
14.11.2016			
50-50/022-50/022/006/2016-734/1			
с 14.11.2016 по 16.06.2017			
3.1.2. недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение			
объекта недвижимости:			
ООО "КубаньнефтегазСервис", ИНН: 2323029057			
Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-			
ЗН/ПП/16			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
данные отсутствуют			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
данные отсутствуют			
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			
данные отсутствуют			
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
данные отсутствуют			
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
данные отсутствуют			
9. Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			
данные отсутствуют			
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения в пользу третьих лиц, в том числе в пользу третьих лиц, в соответствии с требованиями статьи 31.1 Закона от 29.07.2017 № 173-ФЗ:			
данные отсутствуют			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № <u>7</u> Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____			
19.09.2019 № 99/2019/28478567		50:22:0020202:64				
Кадастровый номер:						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:22:0020202:180	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1254.1
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		инициалы, фамилия				
М.П.		подпись				

Раздел 1

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785744			
Кадастровый номер:		50:22:002020:65	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3	
Площадь, м²:		1269	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		основное строение	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2009	
Кадастровая стоимость, руб.:		10431176.02	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785744		
Кадастровый номер:		50:22:0020202:65

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание - склад № 7.1», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

получатель выписки.		Шнякина Елена Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.09.2019	№ 99/2019/284785744		
Кадастровый номер:		50:22:0020202:65	
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/020/2010-174 от 24.03.2010	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.11.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-735/1	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057	
3.	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16	
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	26.08.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2486/1	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 30.09.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	полное наименование должности	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
		подпись	

М.П.

полное наименование органа регистрации прав
 Раздел 1

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.09.2019 № 99/2019/284785850			
Кадастровый номер:		50:22:0020202:66	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3	
Площадь, м²:		1049.6	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Складской комплекс (склад №7.7)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2010	
Кадастровая стоимость, руб.:		13314010.54	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

вид объекта недвижимости		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284785850		
Кадастровый номер:		50:22:0020202:66

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:22:0020202:184
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Складской комплекс (склад №7.7). Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавидабельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание-складской комплекс (склад №7.7)», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

получатель выписки.		Шнякина Елена Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.09.2019 № 99/2019/284785850		50:22:0020202:66	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 1.1. 7718593374	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/052/2010-117 от 28.06.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, весь объект 26.08.2015 50-50/022-50/022/005/2015-2487/1 с 26.08.2015 по 30.09.2016	
основание государственной регистрации:			
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266 Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15	
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, весь объект 14.11.2016 50-50/022-50/022/006/2016-730/1 с 14.11.2016 по 16.06.2017	
основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	ООО "КубаньнефтегазСервис", ИНН: 2323029057 Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16 данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без наблюдения в силу закона согласия третьего лица	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	
подпись	

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:	Всего листов выписки:			
19.09.2019	№ 99/2019/284785850					
Кадастровый номер: 50:22:0020202:66						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:22:0020202:184	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1049.6
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		инициалы, фамилия				
М.П.		подпись				

Раздел 1

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284786816		50:22:0020202:115	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3	
Площадь, м²:		1245.1	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6))	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2010	
Кадастровая стоимость, руб.:		10179630.53	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284786816			
Кадастровый номер:		50:22:0020202:115	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:22:0020202:228, 50:22:0020202:226, 50:22:0020202:227
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание нежилого назначения (складской комплекс (склад 7.6))», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

получатель выписки. Шнякина Елена Александровна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание	вид объекта недвижимости
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
19.09.2019 № 99/2019/284786816	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:22-0020202:115	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Гермин-1", ИНН: 7718593374
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/005/2011-055 от 19.02.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	Ипотека, весь объект
	14.11.2016
	50-50/022-50/022/006/2016-731/1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16
	Ипотека, весь объект
	26.08.2015
	50-50/022-50/022/005/2015-2482/1
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 30.09.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 7	Всего листов раздела 7:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
19.09.2019	№ 99/2019/284786816					
Кадастровый номер: 50:22:0020202:115						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:22:0020202:228	Этаж № 01	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	129.5
2	50:22:0020202:226	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1097.4
3	50:22:0020202:227	Этаж № 01	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	18.2
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		подпись				
		инициалы, фамилия				
М.П.						

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2019 № 99/2019/284786959			
Кадастровый номер:		50:22:0020202:93	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3	
Площадь, м²:		1156.5	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание нежилого назначения (Складской комплексе (склад 7.3))	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2012	
Кадастровая стоимость, руб.:		11281255.83	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: <u> </u>
19.09.2019 № 99/2019/284786959		
Кадастровый номер:		50:22:0020202:93

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:22:0020202:202, 50:22:0020202:201, 50:22:0020202:203, 50:22:0020202:204, 50:22:0020202:200
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незадательствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3))», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

получатель выписки. Шнякина Елена Александровна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284786959		50:22-0020202:93	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/020/2012-064 от 12.03.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017	
основание государственной регистрации:			
ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057			
Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ППП/16			
3.	вид:	Ипотека, Московская область, Люберецкий район, пос. Октябрьский, ул. Старый двор, д.3, кад.№ 50:22-0020202:93, Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1 156, 5 кв.м, инв.№ 126:039-13814, лит. Ф	
дата государственной регистрации:			
26.08.2015			
номер государственной регистрации:			
50-50/022-50/022/005/2015-2488/1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
с 26.08.2015 по 03.06.2016			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
Акционерный коммерческий банк "ГосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266			
основание государственной регистрации:			
Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ППП/15			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	данные отсутствуют	

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.09.2019 № 99/2019/284786959			
Кадастровый номер: 50:22:0020202:93			

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:22:0020202:202	Этаж № 01	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	967.5
2	50:22:0020202:201	Этаж № 01	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.2
3	50:22:0020202:203	Этаж № 01	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	49.8
4	50:22:0020202:204	Этаж № 300	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	95.9
5	50:22:0020202:200	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.09.2019 № 99/2019/284797312		50:22:0020202:120	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3	
Площадь, м²:		1499.8	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4))	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2011	
Кадастровая стоимость, руб.:		18213581.58	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела 1: _____	Всего разделов: _____
19.09.2019 № 99/2019/284797312		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:22:0020202:120

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:22:0020202:237, 50:22:0020202:239, 50:22:0020202:238
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Складской комплекс (склад 7.4)», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шнякина Елена Александровна

государственный регистратор	полное наименование должности	М.П.	подпись	И.И.О. Ф.И.О.
-----------------------------	-------------------------------	------	---------	---------------

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.09.2019 № 99/2019/284797312		50:22:0020202:120	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/110/2011-098 от 10.12.2011	
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	26.08.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/005/2015-2483/1	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 30.09.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266	
3.	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15	
	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.11.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/022-50/022/006/2016-732/1	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отменения права без соблюдения в силу закона порядка третьего лица	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	
подпись	

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> :	Всего разделов: _____			
19.09.2019 № 99/2019/284797312		Всего листов выписки: _____				
Кадастровый номер: 50:22:0020202:120						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:22:0020202:237	Этаж № 01	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.6
2	50:22:0020202:239	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1465.3
3	50:22:0020202:238	Этаж № 01	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	19.9
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		инициалы, фамилия				
М.П.						
подпись						

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284786974		50:22:0020202:63	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий район, р.п. Октябрьский, ул. Старый двор, д. 3	
Площадь, м ² :		789.5	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Складской комплекс (склад 7,8)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2010	
Кадастровая стоимость, руб.:		1151129.94	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2019 № 99/2019/284786974			
Кадастровый номер:		50:22:0020202:63	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:22:0020202:179
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Складской комплекс (склад 7,8). Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание складской комплекса (склад 7,8)», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

получатель выписки.		Шнякина Елена Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
М.П.		инициалы, фамилия	

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
19.09.2019 № 99/2019/284786974		50:22:0020202:63	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-22/038/2010-430 от 27.05.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 26.08.2015 по 30.09.2016	
основание государственной регистрации:			
ИНН: 7701219266			
Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.11.2016 по 16.06.2017	
основание государственной регистрации:			
ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057			
Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16			
данные отсутствуют			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отчуждения права без участия третьего лица	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	
подпись	

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	7	Всего листов раздела	7	Всего листов выписки: _____	
19.09.2019 № 99/2019/284786974						
Кадастровый номер: 50:22:0020202:63						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:22:0020202:179	Этаж № 01	I	данные отсутствуют	данные отсутствуют	789.5
Государственный регистратор						
полное наименование должности				ФГИС ЕГРН		
М.П.				инициалы, фамилия		
подпись						

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
19.09.2019 № 99/2019/284787546			
Кадастровый номер:		50:22:0020202:96	
Номер кадастрового квартала:		50:22:0020202	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 126:039-13814	
Адрес:		Московская область, Люберецкий р-н, рп Октябрьский, ул Старый двор, д 3	
Площадь, м²:		1391.7	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5))	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2011	
Кадастровая стоимость, руб.:		19081842.14	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 17.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 19.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: <u> </u>
19.09.2019 № 99/2019/284787546		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:22:0020202:96

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	50:22:0020202:206, 50:22:0020202:207, 50:22:0020202:205
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание - складской комплекс (склад №7.5)», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Шнякина Елена Александровна

Государственный регистратор	полное наименование должности	М.П.	подпись	И.И.О. Ф.И.О.
-----------------------------	-------------------------------	------	---------	---------------

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.09.2019 № 99/2019/284787546		50:22-0020202:96	
Кадастровый номер:			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Термин-1", ИНН: 7718593374
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50-22/087/2011-127 от 06.10.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека, весь объект 26.08.2015 50-50/022-50/022/005/2015-2489/1	
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк "РосЕвроБанк" (акционерное общество), ИНН: 7701219266 Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 26.03.2015 №1099/Р-ЗН/ПП/15	
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
ООО "КубаньнефтемашСервис", ИНН: 2323029057			
Договор залога недвижимого имущества (ипотеки) от 15.08.2016 №426/Р-ЗН/ПП/16			
данные отсутствуют			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона порядка третьего лица	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	
подпись	

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № ____	Раздела 7	Всего листов раздела 7: ____	Всего листов выписки: ____			
19.09.2019 № 99/2019/284787546		50:22:0020202:96				
Кадастровый номер:						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	50:22:0020202:206	Этаж № 01	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	21.1
2	50:22:0020202:207	Этаж № 01	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	72
3	50:22:0020202:205	Этаж № 01	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1298.6
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		инициалы, фамилия				
М.П.						
подпись						

приложение Б

Сведения об оценщике



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-527-089190/18

«18» декабря 2018

г. Тамбов

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Тамбов-Альянс"**
Юридический адрес: Россия, 392023, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Андреевская, д. 24.
Телефон: 8 (4752) 70-31-82
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (пять миллионов) рублей**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300,00 (шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «28» декабря 2018 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «17» мая 2011 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь

1

Страховщик

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Тамбов-Альянс"

От Страхователя: _____
(Полтораченко П.П., директор, Действует на основании Устава).
ФИО, должность, основание полномочий



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Блинов Д.В., начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО "Ингосстрах" в Тамбовской области, доверенность № 6510880-527/18 от 07.12.2018 г.)
ФИО, должность, основание полномочий



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00915
номер свидетельства


**Разина
Оксана Юрьевна**

ИНН 683305300700

392005, Тамбовская область, г. Тамбов, ул. Астраханская, д.187, кв.140
Паспорт: 6816,932611, выдан Отделом УФМС России в Советском р-не г. Тамбова,
09.07.2016, код подразделения 680-001

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО


К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что
Разилина
Оксана Юрьевна
с 14 марта 2016 года по 19 октября 2016 года
прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от
19 октября 2016 года, протокол № 07
Диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232404141950

Документ о квалификации

Регистрационный номер

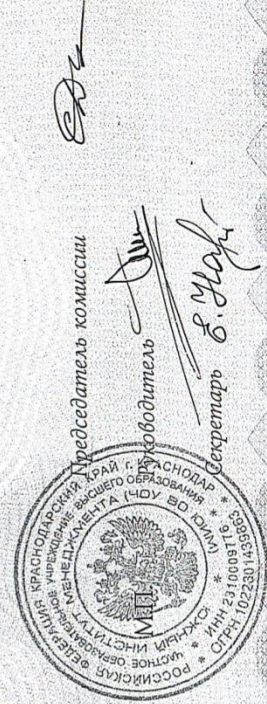
3002-0

Города

Краснодар

Дата выдачи

19 октября 2016 года



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000614-1

« 09 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Разиной Оксане Юрьевне

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

от « 09 » ноября 2017 г. № 21

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » ноября 2020 г.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-527-081535/18**

«23» ноября 2018 г.

г. Тамбов

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Разина Оксана Юрьевна**
Паспортные данные: 68 16, 932611, Отделом УФМС России по Тамбовской области в Советском районе города Тамбова, дата выдачи 09.07.2016 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» декабря 2018 года по «30» ноября 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (триста тысяч) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **900 (девятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **30.11.2018 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Разина Оксана Юрьевна

От Страхователя:
Разина О.Ю.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Блинов Д.В., начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО "Ингосстрах" в Тамбовской области, доверенность № 5884250-527/17-18 от 12.2017г.).
ФИО, должность, основание полномочий



приложение В

Материалы фотофиксации

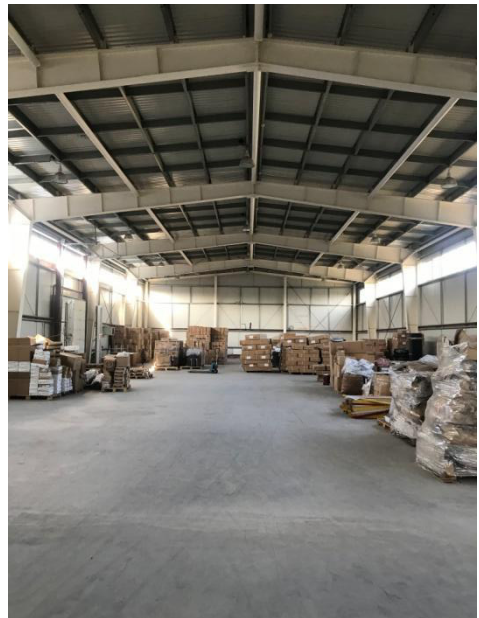


Складской комплекс (склад 7.2), назначение: нежилое здание, площадь 1254,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:64



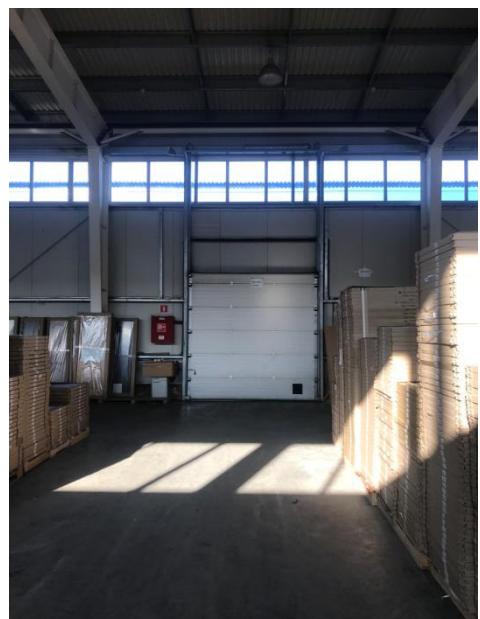


Основное
строение,
назначение:
нежилое здание,
площадь 1269
кв.м. Кадастровый
номер:
50:22:0020202:65.





Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.5)), назначение: нежилое здание, площадь 1391,7 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:96





Складской комплекс (склад №7.7)),
назначение:
нежилое здание,
площадь 1049,6
кв.м. Кадастровый
номер:
50:22:0020202:66





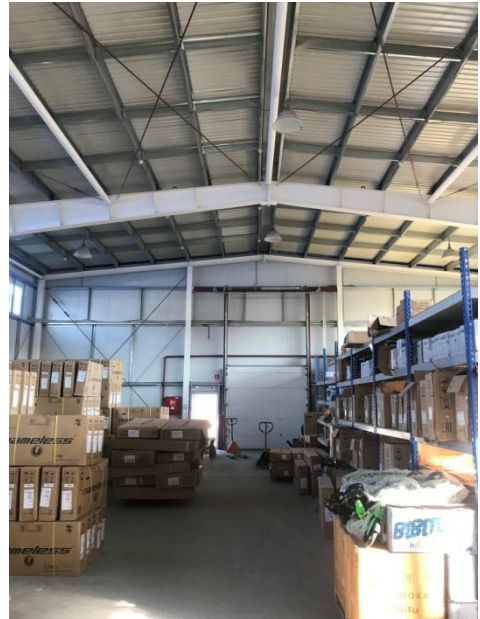
Складской комплекс (склад 7,8), назначение: нежилое здание, площадь 789,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:63



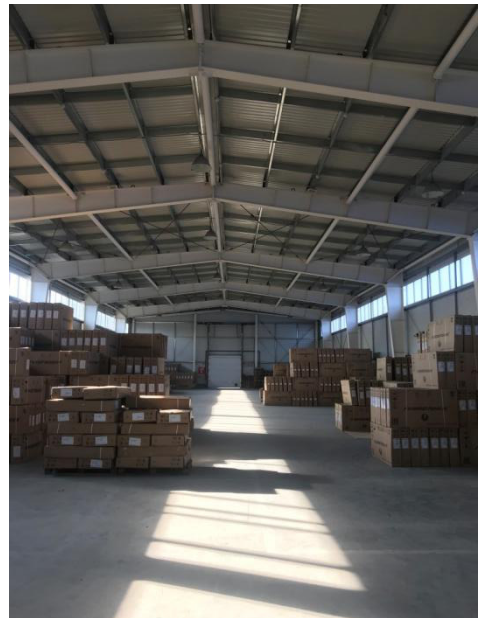


Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.3)), назначение: нежилое здание, площадь 1156,5 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:93





Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.4)), назначение: нежилое здание, площадь 1499,8 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:120





Здание нежилого назначения (Складской комплекс (склад 7.6)), назначение: нежилое здание, площадь 1245,1 кв.м. Кадастровый номер: 50:22:0020202:115



приложение Г

Маркетинговые исследования

avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_65.2_sot_promnaznacheniya_1104573615

Земельные участки

Холодильная камера в магазине цветов | Силиконовая штукатурка | Купим промучасток земли 10-15 га.

Участок 65.2 сот. (промназначения) 9 778 500 Р

8 916 037-10-60

Написать сообщение

Агентство недвижимости НАШ ДОМ

Участок 65.2 сот. (промназначен... 9 778 500 Р

Площадь: 65.2 сот.; Расстояние до города: 12 км

Московская область, Ленинский район
Каширское шоссе

С удовольствием предлагаю Вашему вниманию участок промышленного назначения **65.2 сот (на схеме уч. 348)**, расположенный **в 15 км от МКАД по Каширскому шоссе, далее по Володарскому шоссе** вблизи н.п. Андреевское Ленинского района.

Возможен подъезд с Новорязанского шоссе- 37 км от МКАД.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса.

Вид права: **собственность**;

Участок представляет собой поле, рельеф ровный.

Собственником получены ТУ и оплачена электрическая мощность, которую можете приобрести в зависимости от Ваших потребностей до 7 000 кВт (II категория).

Существует возможность электрификации от сетей МОЭСК по III категории.

PRIME PARK - Лидер продаж г. Москва

Диваны для кафе и ресторанов

Участок 65.2 сот (промназнач... 9 778 500 Р Галина 8 916 037-10-60 Написать сообщение

Существует возможность электрификации от сетей МОЭСК по III категории. Существует возможность газификации от сетей Подольскмрайгаз, расположенных в непосредственной близости.

Наиболее вероятным источником водоснабжения может являться устройство собственного ВЗУ, скважины.

Потребуется устройство собственных очистных сооружений либо получение ТУ на сброс в сети Курьяновских ОС (аналогичные ТУ на сброс были получены поселком «Орлов»)»

В стоимость участка входит:

- устройство подъездных путей и въездной группы на территорию,
- строительство внутренних автодорог из дорожных плит,
- устройство тротуаров,
- устройство ливнеоттока,

Собственность.
Быстрый выход на сделку!





Документы готовы. Возможна рассрочка и увеличение площади

Цена указана без рассрочки.

Добро пожаловать! С уважением, Галина.

Покаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости НАШ ДОМ

			
---	---	---	---

https://www.avito.ru/lytkarino/zemelnye_uchastki/uchastok_65.2_sot_promnaznacheniya_1104573615

avito.ru/moskovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1358354996

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область Найти

Реклама Диплоум по низким ценам tambov.kmetr.com


Реклама Бумага оптом в магазине Ситилинк sitlink.ru

Реклама Уралкерамика оптом. Заказ от 15 тыс. р! uralkeramik.ru

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленность

Участок 80 сот. (промназначения) 8 800 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 20 августа в 12:00



8 926 812-44-78

Написать сообщение

Раньше Альянс На Авито с августа 2011 Завершено 339 объявлений

4 объявления пользователя


Контактное лицо: Витя

№ 1358354996, (+) 1507 (+2)

Реклама Купим промучасток земли 10-15 га. В Московской области. Без построек. Для строительства

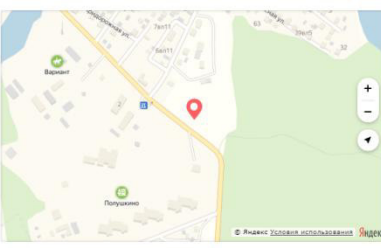
avito.ru/moskovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1358354996

Участок 80 сот (промназначе... 8 800 000 ₽ Вита 8 926 812-44-78 Написать сообщение



Площадь: 80 сот; Расстояние до города: 16 км

Московская область, садоводческое некоммерческое товарищество
Гея, 11-е поле
Егорьевское шоссе



Продам земельный участок прямоугольной формы. Кадастровый номер 50/23/0010163/5. Категория земля - Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Под размещение складских помещений. Ширина по фасаду 140 м, длина 73 м. Расположен в тихой просеке. Хороший проездный трафик. Есть возможность изменить вид разрешенного использования. Смотрите фото. Электрчество подключено, газ по границе. Удобное транспортное сообщение с Москвой. Погущею Раменский район. Подробности по телефону.

Показать фото

Реклама: **Купим промучасток земли 10-15 га.** В Московской области. Без построек. Для строительства мелькомбината. Звонит по тел 10-00-18-00. Веб-сайты: mta.ru. Адрес и телефон.

Реклама: **Цветочная холодильная камера** Холодильные камеры и оборудование в наличии. Монтаж за 1 день, гарантия 12 мес. Промышленные камеры. Контакты Услуги. Материалы projectholod.ru


Реклама: **Силиконовая штукатурка** Фасадная штукатурка премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Звоните! Бесплатные образцы. Подбор штукатурки. Доставка бесплатно. 0 заявок. время: 9:00-19:00. mufarbe.ru. Адрес и телефон.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_rodniki/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot_promnaznacheniya_1358354996


domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-189960569


Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти


Домофонд > Продажа участков > Москва > Новорязанское шоссе > Номер в каталоге: 189960569

17 400 000  **Земли промназначения, 200 соток**
деревня Машново, Люберцы, Московская область
В ипотеку за 150 010 RUB/мес. Люберцы-2 2,9 км

Выбрать ипотечную программу



1 из 5 



Связаться с владельцем +79587639394


В избранное
Получать похожие объявления

Агентство недвижимости «Инком-Гарант»
Размещает объявления: 7 лет 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 73
Открыть другие объекты в аренду: 11
Всего за 3 месяца: 84

+79587639394

Покупателя, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-189960569

17 400 000 **Земли промназначения, 200 соток**
 В ипотеку за 150 010 Руб./мес. **Либерцы-2 2.9 км**

Земли промназначения, 200 соток
 Продажа земельный участок 200 сот. промназначения (для размещения объектов, характерных для населенных пунктов) Егорьевское ш (или Косинское ш) д. Машково в 5 км от МКАД. Собственность по границе участка зарегистрировано, кадастровая. Возможно приобретение от 1 Га до 4 Га земли. Категория земли: земли населенных пунктов. Участок правильной, прямоугольной формы. Удобная транспортная доступность для рабочего персонала. Участок находится в 1 км от города Либерцы, мкрн Некрасова (Москва).

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении
 Тип: Участок | Дата обновления объявления: 29/8/2019
 Расстояние от центра: 5 км, Новорязанское шоссе | Номер в каталоге: 189960569
 Площадь: 200 соток
 Цена: 17 400 000
 Цена за сотку: 87 000
 Тип объекта: Промземли
 Дата публикации объявления: 15/9/2017

Расположение
 деревня Машково, Либерцы, Московская область
 Либерцы-2 2.9 км | Панин 3.7 км
 Либерцы-1 4.9 км

Это предложение | Похожие предложения

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-lyubertsy-189960569>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193599280

Domofond.ru | Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Ещё | Дать объявление | Войти

Домофонд > Продажа участков > Москва > Варшавское шоссе > Номер в каталоге: 193599280

672 018 000 **Земли промназначения, 3613 соток**
 В ипотеку за 5 793 646 Руб./мес. **МО, Подольский район, слос. Дубровицкое, вблизи д.Кутыно, Москва**

Менеджер
 Размещает объявления: 3 года 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 22
 Всего за 3 месяца: 22

+74951046801

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявления

vk | o | f | t | g

Связаться с владельцем | +74951046801

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193599280

672 018 000 **Земли промназначения, 3613 соток** ★ В избранное
↑ Получить похожие объявления

В ипотеку за 5 793 646 Руб/мес. МО, Подольский район, сл/ос. Дубровицкое, вблизи д.Кузьмино, Москва

Земли промназначения, 3613 соток

Коммуникации по границе земельного участка. Земельные участки имеют круглогодичные подъездные пути. Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: легкая промышленность, пищевая промышленность, строительная промышленность, склады. Возможно смешивание от 30 соток. Стоимость – 196 000 руб./сотка.


Информация о предложении

Тип: Участок Дата обновления объявления: 25/8/2019
 Расстояние от центра: 25 км. Варшавское шоссе Номер в каталоге: 193599280
 Площадь: 3613 соток
 Цена: 672 018 000 руб.
 Цена за сотку: 186 000 руб.
 Тип объекта: Промземли
 Дата публикации объявления: 2/10/2017

Расположение

МО, Подольский район, сл/ос. Дубровицкое, вблизи д.Кузьмино, Москва

Это предложение Похожие предложения




<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-193599280>

avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznachenija_1625254398

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения Назад Следующее


Участок 12 сот. (промназначения) 3 000 000 Р

24 августа в 12:09



8 925 377-89-97

Отвечает за несколько часов

Ангели-групп
 Агентство
 На Avito с февраля 2012 



14 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Ольга

№ 1625254398, (+7)

Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: в черте города

Московская область, городское поселение Раменское, Раменское, Северное шоссе, 9А
 Новорязанское шоссе

avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1625254398

Участок 12 сот (промназначе... 3 000 000 ₽ Оляга 8 925 377-89-07 Написать сообщение

Площадь: 12 сот, Расстояние до города: в черте города

Московская область, городское поселение Раменское, Раменское, Северное шоссе, 9А Новорязанское шоссе

Продается земельный участок 12 соток в г. Раменское, Северное шоссе, д. 9А. Кадастровый номер 50.23.0110146.129. Участок огорожен. Назначение земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для размещения складского помещения. Участок находится в черте города.

Покалываться

Холодильная камера в магазин цветов
Храни дольше, зарабатывай больше!
Температура хранения цветов в камере +4, +8С
projectholod.ru

Оценка и экспертиза в Тамбове
Независимая оценка и экспертиза в Тамбове! Быстро! Качественно! Не дорого!
tambov-alyans.ru

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_1625254398

avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_935360814

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промышленные

Участок 7 га (промназначения) 55 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 26 августа в 12:53

8 903 586-19-46 Написать сообщение

Марина Частное лицо На Авито с сентября 2013 Завершено 2 объявления 3 объявления пользователя № 935360814, (+3) 3982

Ищете цветочную холодильную камеру? Выезд замерщика и подготовка проекта. Бесплатно! От 69 000 руб за проект под ключ. Промышленные камеры. Магазины. Услуги. projectholod.ru

Оценка и экспертиза в Тамбове Независимая оценка и экспертиза в Тамбове! Быстро! Качественно! Не дорого! Оценка Экспертиза

Схема расположения участка по Донинскому шоссе

Площадь: 700 сот, Расстояние до города: 28 км

Московская область, Раменское, Донинское шоссе, 4-й километр, 3 Егорьевское шоссе

avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_935360814

Участок 7 га (промназначения) 55 000 ₽

Марина 8 903 586-19-48

3 объявления пользователя

№ 935360814, (+3)

Ищете цветочную холодильную камеру? Выезд замерщика и подготовка проекта Бесплатно! От 60 000 руб. за проект под ключ. [Промышленные камеры](#) [Контакты](#) [Услуги](#) [Мастера](#) [projectholod.ru](#)

Оценка и экспертиза в Тамбове! Независимая оценка и экспертиза в Тамбове! Быстро! Качественно! Не дорого! [Оценка](#) [Экспертиза](#) [Юридическая помощь](#) [Контакты](#) [пн-пт 8.30-17.30](#) [tambov-alyans.ru](#) Тамбов Елецкая, д. 60

Купим промучасток земли 10-15 га. В Московской области. Без построек. Для строительства мясной фабрики. Заранее пн-пт 10.00-18.00 [belavenskaya@mail.ru](#) 8-час. и выходные.

Площадь: 700 сот.; Расстояние до города: 28 км

Московская область, Раменское, Донское шоссе, 4-й километр, 3 Егорьевское шоссе

Земельные участки пром. назначения расположенные по адресу, г. Раменское, 4-ый км, категория - земли населенных пунктов. По границе водопровод, электричество. Можно приобрести участок любой площади. Стоимость сотки - 55 000 руб.

[В](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [v](#) [p](#) [o](#) [k](#) [i](#) [n](#) [g](#) [+](#)

Покалываться

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_promnaznacheniya_935360814

avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_neдвижимost/sklad_6800_m_1022125580

Коммерческая недвижимость

Склад 6800 м² 229 000 000 ₽

29 августа в 11:12

8 495 142-44-59

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Агентство регионального развития Агентство На Авито с сентября 2013

Контактное лицо АРР Дмитров

№ 1022125580, (+4)

Курс подготовки к ЕГЭ 130 000 рублей курс с занятиями [Решение тренингов](#) 2020

Сообщения

avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6800_m_1022125580

Склад 6800 м² 229 000 000 ₽

АПП Дмитрий

Площадь: 6800 м², Класс здания: с

р-н, Дмитровский, Белый Раст, Скрыть карту

Складской комплекс: Малое Бетонное Кольцо.
 Адрес: Московская область, Дмитровский район, с. Белый Раст.
 Вид права: земля аренда 49 лет, здание собственность.
 Кадастровый номер: 50/04/0070401/87
 Категория земли: земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: для объектов производственной деятельности
 Коммуникация: подведено 200 кВт 3 фазы, газ среднего давления проходит по границе участка, вода скважина, септик.
 Комплекс располагается на участке общей площадью 2,2 Га, огорожен, асфальтирован, под охраной, есть парковочные места. Хороший асфальтированный подъезд непосредственно с бетонки удобный для еврофура. В состав комплекса входит складские помещения площадью 6800 кв. м, высота потолков 10 метров, материал стен - сэндвич панели с утеплителем, полы антипыль, офисный блок площадью 354 кв. м. Коммуникации: электроэнергия 200 кВт, септик, скважина, есть возможность подведения газопровода. Удобное месторасположение: до Дмитровского ш. 6 км, до Рогачевского ш. 10 км, до Ленинградского ш. - 18 км, до МКАД 30 км.

8 495 142-44-59 | Написать сообщение

АГЕНЦИЯ ЦИТАДА В ПОДМОСКОВЬЕ
 ВЫЯВИТЬ КРИЗИС
 ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ
 ОПЛАТЫ

Ищете склад для аренды?
 15 км от Москвы. Первый месяц хранения бесплатно. От 5 за паллетное место. Звоните!
[skladarmada.ru](#)

Аренда складских площадей
 15 км от МКАД Волоколамск ш.
 Складские, производственные, офисные помещения
[rak-dedovsk.ru](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/nekrasovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_6800_m_1022125580

avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_18233_m_1722188187

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Московская область | Найти

Деревянные стулья по низким ценам | Шпунт Парсена БУ | Уралкерамика оптом. Заказ от 15 тыс. р!

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение

Складское помещение, 18233 м² 750 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 августа в 10:30

8 916 759-02-57

Написать сообщение

Елена
 Агентство
 На Авито с июня 2017

3 объявления пользователя

Контактное лицо
 Елена

№ 1722188187, ☎ 2885 (+6)

Реклама
Силиконовая штукатурка
 Фасадная штукатурка премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Звоните!
 Бесплатные образцы
 Любая штукатурка
 Доставка бесплатно
 0 звонков

Площадь: 18233 м²

avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_18233_m_1722188187

Складское помещение, 18233 м² 750 000 000 ₽ Елена 8 916 759-02-67

Площадь: 18233 м²

Московская область, Ногинский район, поселок Зеленый

Продается производственно-складской комплекс, год постройки 2016-2017 общей площадью 18233 кв. м., комплекс размещен на земельном участке 3,5 Га (собственность) и расположен 15 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Представляет собой современное одноэтажное здание выполненное из сэндвич-панелей, в производственно-складских помещениях установлены бетонные полы с полимерным покрытием и нагрузкой 5 тонн на 1 кв. м., рабочая высота в помещениях 9 метров. Склады оборудованы евро доками, оснащены пожарной сигнализацией и порошковой системой пожаротушения, пожарными гидрантами, отопление и водоснабжение центральные, электрическая мощность 350 КВТ. Все помещения сданы в аренду. Стоимость складского комплекса 10 млн. Евро.

Похожие объявления

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_18233_m_1722188187

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetjevo_1110497875

Складской комплекс, 4418 м² 195 000 000 ₽

Шереметьево

Добавить в избранное Добавить заметку 20 августа в 15:09

Площадь: 4418 м², Класс здания: b

Московская область, городской округ Химки

8 495 801-67-75

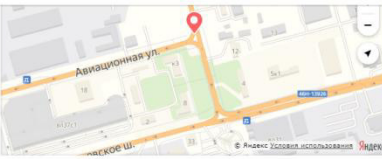
Написать сообщение

Агентство недвижимости «АКРУС»
Агентство
Контактное лицо:
АКРУС
№ 1110497875, ☎ 1889 (+8)

Агентство недвижимости «АКРУС»
Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.
Опыт работы более 25 лет!

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetev_1110497875

Складской комплекс, 4418 м² ... 195 000 000 Р АКРУС 8 495 801-67-75 Написать сообщение



Лот 28643 - 1750. Продажа офисно - складского комплекса вблизи аэропорта Шереметьево, Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД
Современный офисно-складской комплекс класса «В»,
площадь по техническому паспорту: 4418 кв. м., в том числе
офисных помещений: 955 кв. м,
площадь складов: 3044 кв.м.
Площадь земельного участка: 5728 кв. м. (Собственность)
Офисно-складской комплекс расположен рядом с аэропортом «Шереметьево-1»,
оборудован системой охранно-пожарной сигнализации и системой
видеонаблюдения.
Имеется источник бесперебойного питания для обеспечения работы в случае
отключения основного электричества (генератор SDMO).
Готовые к эксплуатации помещения различной площади и назначения
• Офисные помещения оборудованы всем необходимым (выделенная линия
интернет, кондиционирование, благоустроенные санузлы, есть столовая-буфет).
• Отпливаемые складские помещения с высотой потолков от 6 до 12 м.
Комплекс располагает двумя стоянками: внешней (гостевой) и внутренней -
предназначенной для транспорта арендаторов. Круглосуточная охрана.
Эл. мощности есть – своя ТП, все коммуникации центральные: отопление, вода,
канализация.
Цена продажи 195 млн. рублей.
Без комиссии.

Почерковедческая экспертиза. Быстро!
Проверки подлинности по оригиналу или копии документа. Цена 4 500 с. Эксперты МВД. Звоните!
skperitiza.ru

ОТВЕТСТВЕННОЕ ХРАНЕНИЕ И ОБРАБОТКА ГРУЗОВ
ИДЕАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ГРУЗОВ
ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ БЕСПЛАТНО
Складские услуги в Подмоскovie
15 км от Москвы. Первый месяц хранения бесплатно. От 8 т за паллетоместо. Звоните!
skladarmada.ru


https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_4418_m_sheremetev_1110497875

avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_23000_m_1761050875

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение

Складское помещение, 23000 м² 1 314 450 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 26 августа в 13:27



8 968 785-84-99
Написать сообщение

Светлана
Частное лицо
На Авито с марта 2018

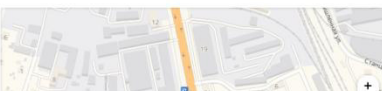
4 объявления пользователя

№ 1761050875, 704 (+6)

Реклама
ЖК "ТУШИНО-2018"
Дополнительный пуд квартир. Подземный паркинг. От 7,7 млн руб. Звоните!
м. Спартак
Ипотека от 6%
Распорочка 5%
Материнский капитал
tushino2018.ru


Реклама
Офисные кресла и стулья для юр. лиц
Выгодные предложения для юр. лиц. Cashback. Поступил товар для офиса в Ситилинк!
Все акции
Программа лояльности

Площадь: 23000 м²
Московская область, Домодедово, Каширское шоссе



avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_23000_m_1761050875

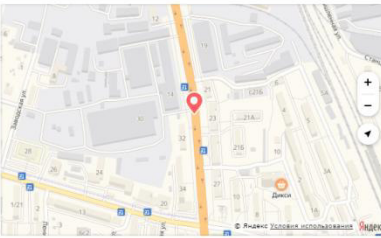
Складское помещение, 23000 м² 1 314 450 000 ₽ Светлана 8 968 785-84-99



№ 1761050875, (0) 704 (+6)

Площадь: 23000 м²

Московская область, Домодедово, Каширское шоссе



Комплекс расположен на территории Московской области в 600 метрах от МКАД между Каширским и Варшавским шоссе. Земельный участок 4,7 га в собственности. Торг уместен.

Похожее

ЖК "ТУШИНО-2018"

Дополнительный пул квартир. Парковочный паркинг: От 7,7 млн руб. Звоните!

м. Спартак
Ипотека от 6%
Расстояние 0%
Материнский капитал
tushino2018.ru

Офисные кресла и стулья для юр. лиц

Выдаем предложения для юр. лиц. Салфаск. Покупайте товары для офиса в Ситилинк!

Все акции
Программа лояльности
Преимущества
Регистрация
пн-сб 10:00-22:00
saitik.ru
Адрес и телефон

Аренда складских площадей

15 км от МКАД
Боткинское ш.
Складские производственные, офисные помещения
Вакантные помещения
Смена прохода
Контакты
Продажа ПОК «ОЗЕРЫ»
пн-сб 8:00-19:00
rai-fabovka.ru
Адрес и телефон

https://www.avito.ru/domodedovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_23000_m_1761050875

avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya-proizvodstvennaya_baza_8500_m_1487981930

Коммерческая недвижимость - Поиск по объявлениям Московская область - Найти

Почерковедческая экспертиза. Быстро!

ekspertiza.ru >

Деревянные стулья по низким ценам

tambov.youngroom.ru >


Решили отделать балкон?

balkon-tambov.ru >

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение назад Следующее >

Складская-производственная база, 8500 м² 190 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 27 августа в 15:44



8 909 626-03-09

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Кирилл
Частное лицо
На Avito с августа 2012
Завершено 95 объявлений

16 объявлений пользователя

№ 1487981930, (0) 3065 (+10)

Ищете склад для аренды?

15 км от Москвы. Первый месяц аренды бесплатно. От 5 м за парковку. Звоните!

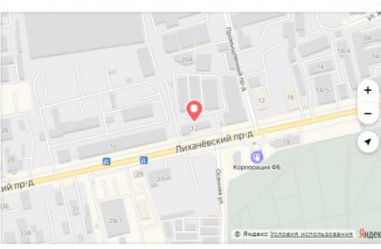
Отдаваемый склад
Открытая площадка
Безопасное хранение. Цены

avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya-proizvodstvennaya_baza_8500_m_1487981930

Складская-производственная... 190 000 000 ₽ Кирилл 8 909 626-03-09

Площадь: 8500 м²

Московская область, Долгопрудный, Лихачевский проезд, 12



Складская-производственная база по адресу: Долгопрудный ул. Жуковского, 8а. Заезд с Лихачевского проезда, 1 км от МКАД по М11.
Территория: 16675 м² в собственности.
Складских-производственных площадей: 8500 м².
Отапливаемые
3000 м² 2011-2012 года постройки, высота потолков до фермы 6,8 м.
Полы бетонные с обеспыливаемой пропиткой.
Окна - по фасадным сторонам, что обеспечивает нормальное освещение в дневное время.
Освещение - согласно нормам (лампы ДНАТ-150).
Отопление водное (от котельной ГУП ЦАО). Отопительные приборы регистры. На двух подъемных воротах электрические тепловые завесы мощностью 36 кВт каждая.
Ворота - двое ворот электрические, подъемные, размером 4x4,2(Н) м. Одни ворота распашные размером 4x4,2 (Н) м.
Калитки - две, размером 1x2 (Н) м.

Реклама: **Силиконовая ШТУКАТУРКА**
Базовое штукатурка премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Звоните!
Бесплатные образцы
Подбор штукатурки
Доставка бесплатно
О заводе
пн-сб 9:00-18:00
любые пн
Адрес и телефон

Реклама: **Проект Пром Здания Торговые Центры**
Компания с большим опытом. Ген.Подряд. Подряд. Металлоконструкции собственного завода
пн-пт 8:00-18:00
Адрес и телефон

avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya-proizvodstvennaya_baza_8500_m_1487981930

Складская-производственная... 190 000 000 ₽ Кирилл 8 909 626-03-09

3000 м² 2011-2012 года постройки, высота потолков до фермы 6,8 м.
Полы бетонные с обеспыливаемой пропиткой.
Окна - по фасадным сторонам, что обеспечивает нормальное освещение в дневное время.
Освещение - согласно нормам (лампы ДНАТ-150).
Отопление водное (от котельной ГУП ЦАО). Отопительные приборы регистры. На двух подъемных воротах электрические тепловые завесы мощностью 36 кВт каждая.
Ворота - двое ворот электрические, подъемные, размером 4x4,2(Н) м. Одни ворота распашные размером 4x4,2 (Н) м.
Калитки - две, размером 1x2 (Н) м.
Сигнализация пожарная со звуковым оповещателем, выведена на пункт охраны, есть пожарный водопровод и гидранты.
Помещение 3400 м² 1979-1989 года постройки.
1150 м² офисные площади.
Блоки по 30 м², 35 м².
Холодный склад 950 м².
Высота потолков 8,5 м.
Асфальтовое покрытие, двое ворот.
Теплоснабжение происходит от городской котельной ФГБУ ЦАО.
Построена своя водогрейная котельная общей мощностью 710 кВт, размещенная в здании сарая. Год постройки: 2010. Котельная может работать на дизельном топливе и на газе. На данный момент ведутся работы по присоединению котельной к сети газораспределения.
Электрическая мощность.
Имеется электроподстанция с двумя силовыми трансформаторами мощностью 400 кВт каждый. Одновременная нагрузка 560 кВт.
Огороженная и охраняемая территория, система видеонаблюдения, пропускной контроль, парковочные места.
Имеется оборудованная серверная.
Рассмотрим все варианты сотрудничества и предложения от агентов.

Реклама: **Проект Пром Здания Торговые Центры**
Компания с большим опытом. Ген.Подряд. Подряд. Металлоконструкции собственного завода
пн-пт 8:00-18:00
Адрес и телефон

Поделиться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya-proizvodstvennaya_baza_8500_m_1487981930

avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_14000_m_1591919753

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Московская область | Найти

Деревянные стулья по низким ценам
tambov-young.com.ru

Линолеум по низким ценам
tambov-kmetr.com

Уралкерамика оптом. Заказ от 15 тыс.р!
zaraf-m.ru

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение

Продам складское помещение, 14000 м² 350 000 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 августа в 13:34

Площадь: 14000 м²

8 985 847-96-59

Написать сообщение

Азбука Жилья
Активно
На Авито с октября 2012

Контактное лицо
Виктор

№ 1591919753. (+8) 3617

avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_14000_m_1591919753

Продам складское помещени... 350 000 000 Р | Виктор | 8 985 847-96-59 | Написать сообщение

Московская обл, Мытищинский р-н, Мытищи г, Хлебозаводская ул. 4 [Скрыть карту](#)

Продается СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС. Современной постройки 2002г. Адрес: г. Мытищи, ул. Хлебозаводская, 4. - УЧАСТОК имеет площадь 20 000 кв. м. (2 Га) в собственности. Категория: земли населенных пунктов. Строения: Общая площадь 14000 кв. м. СКЛАД (отопливаемый), Общая площадь 10000 кв. м., Высота потолков от 13м. Пол антипыль, нагрузка на пол 6000кг/кв. м. Зона погрузки имеет крытый пандус и 9 ворот докового типа. Помещение оборудованное стеллажами 8-9 ярусов. - ЗДАНИЕ СКЛАДА (неотопливаемое), площадь 1000 кв. м. высота потолков 12 м., две ворот с разных сторон строения, ворота под фуру. Нагрузка на пол - 6 т, при необходимости можно подключить отопление. -Зона шпунтового отбора 1000 кв. м. - АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ общая площадь 1200 кв. м. Перечисленные строения находятся в собственности у одного юридического лица, возможно отчуждение юр.лица. Электроснабжение: мощность в настоящее время составляет , 800 кВт. Водоснабжение: централизованное. Отопление: собственная газовая котельная. Комплекс имеет удобные подъездные пути, пригодные для подъезда крупно-габаритного транспорта. Территория комплекса имеет асфальтированное покрытие и место для размещения оборудования и парковка транспорта. В данный момент помещения сданы в аренду несколькими крупным организациям, которые находятся длительный период времени (подтверждение платежками), данный вариант можно рассмотреть как готовый арендный бизнес. МАП 5 000 000 руб.

8 985 847-96-59

Написать сообщение

Адрес и телефон

Силиконовая штукатурка
Форс
Фасадная штукатурка премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Звоните! Бесплатные образцы. Выбор штукатурки Доставка бесплатно. 0 заявок. пн-сб: 9:00-18:00. myfatbe.ru. Адрес и телефон

https://www.avito.ru/mytitschi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_14000_m_1591919753

avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelnostoyaschego_sklada_klassa_a_1516403515

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Московская область | Найти

Хотите интерьер в стиле прованс? [westwing.ru](#)


Стулья Eames от 1610 руб. 1 610 [кресла-жит.рф](#)

Уралкерамика оптом. Заказ от 16 тыс.р! [zarak-т.рф](#)

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение

Продажа отдельностоящего склада класса "А" 42 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 4 сентября в 15:15



8 495 134-93-60

Написать сообщение

Евгений
Агентство
На Авито с июня 2016

Контактное лицо
Константин Строгов

№ 1516403515, (р) 2439 (+4)

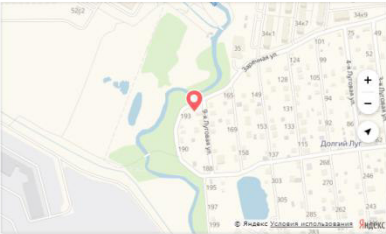
SKLADMAN USG
Консалтинг, подбор складских и производственных площадок, разработка будущего объекта строительства, продажа земельных участков

avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelnostoyaschego_sklada_klassa_a_1516403515

Продажа отдельностоящего с... 42 000 Р | Константин Стр... | 8 495 134-93-60 | Написать сообщение


Площадь: 5200 м², Класс здания: а

Рязанское шоссе



ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ!!! Рязанское, Косинское ш., 12 км от МКАД.
Площадь: склад: 4200 м², офис/АСК: 430 м², грузовой мезонин: 2 т.м²: 600 м²,
Стоимость продажи: 42000 руб/м² Рабочая высота: 12 м Шаг колонн 12х24, Пол: бетон, асфальт, нагрузка 6 т/м²; 8-ть европодов с доквеллерами и дощеполорами; Круглосуточная охрана и система видеонаблюдения. Пожарная сигнализация, система пожаротушения: порошок, гидранты. Центральные коммуникации, Интернет оптоволоконно, Электричество 300 кВт(возможность увеличения). Коммунальные и операционные платежи включены в стоимость. Отдельная территория, отдельно стоящее здание.

Другие объявления агентства Евгений



ЖК Ultra City в Санкт-Петербурге.
Квартиры с большими окнами и удобными планировками от 3,1 млн. - Лыготная ипотека.
Паркинг за 100 000 руб.
Ресурсная
Льготная ипотека 4,9%
Обратный звонок: пн-пт 9:00-20:00, сб-вс 11:00-16:00
avengood.ru
Адрес и телефон
Планировку देखать на ресепшн...

Силиконовая штукатурка
Силиконовая штукатурка. Технология самоочищающейся.
Бесплатная доставка и образцы!
Бесплатные образцы
Подбор штукатурки для фасада бесплатно
О заводе
пн-сб 9:00-18:00
mufabre.ru
Адрес и телефон

Аренда складских площадей
15 км от МКАД
Волоколамское ш.
Складские,
производственные,
офисные помещения
Вакантные помещения

https://www.avito.ru/lyubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelnostoyaschego_sklada_klassa_a_1516403515

avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3641_m_1812957615

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Склады / Складское помещение

Сдам складское помещение, 3641 м²

1 608 108 Р в месяц
залог 1 608 108 Р, без комиссии

Добавить в избранное · Добавить заметку · 3 сентября в 13:28

8 495 138-73-54

Написать сообщение

Континент-Недвижимость
Агентство
На Авито с декабря 2013

Контактное лицо

№ 1812957615, @ 187 (+10)

Площадь: 3641 м², Класс здания: b

Россия, Московская область, Балашиха, Саввинская улица, д.12

avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3641_m_1812957615

Сдам складское помещение, ... 1 608 108 Р в месяц

8 495 138-73-54 · Написать сообщение

Площадь: 3641 м², Класс здания: b

Россия, Московская область, Балашиха, Саввинская улица, д.12

Лот № 385728. БЕЗ КОМИССИИ! Отопляемое помещение под склад, Первый этаж. Рабочая высота — 9 м. Полы с антипылевым покрытием. Имеются доки с уравнивающей платформой. Въезд и парковка на территорию комплекса бесплатный. Склад оборудован пожарной сигнализацией, системой автоматического пожаротушения, соответствует Правилам противопожарного режима в РФ. Автоматическая система вентиляции, и тепловые завесы. Круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Имеется возможность оборудования хранилищ стеллажной системой на возмездной основе. НДС включен в арендную ставку. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Показать фото

Стеллажи из металла

Распродажа Стеллажей от Производителя от 999 руб. Доставка Транспортной Компанией!

stelaoff.ru

АРЕНДА СКЛАДА В ПОДМОСКОВЬЕ

оплата контроль ГРУЗОВ

ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ бесплатно

Ищете склад для аренды?

15 км от Москвы! Первый месяц хранения бесплатно. От 8 за паллетоместо. Звоните!

https://www.avito.ru/balashiha/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3641_m_1812957615

avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_b_7000_kv.m._g_1401736963

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение

Аренда склада класса "В+", 7000 кв.м., г

416 Р в месяц за м²
Без залога. Без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 августа в 17:01

8 495 801-63-07

Написать сообщение

Евгений
Агентство
На Авито с июня 2016

Контакты в сети
Константин Строгов

№ 1401736963. @ 1634 (+6)

SKLADMAN USG
Консалтинг, подбор складских и производственных площадок, разработка будущего объекта строительства, продажа земельных участков

225 объявлений агентства

Новорязанское шоссе

Площадь: 7000 м², Класс здания: b

Скрыть карту

avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_b_7000_kv.m._g_1401736963

Аренда склада класса "В+", 7... 416 Р в месяц за м² | Константин Стр... | 8 495 801-63-07 | Написать сообщение

Площадь: 7000 м², Класс здания: b

Новорязанское шоссе

Скрыть карту

Тип помещения: Склад, Свободные площади: 3000,7000 кв.м., Стоимость: 5000 руб. за м2 в год, Расположение: Россия, Москва и Московская обл., Дзержинский, Направление: Новорязанское шоссе, Удаленность: 2 км от МКАД, Класс: В+, Высота потолков: 9 м, Шаг колон: 6х6, Нагрузка на пол: 6.0 т/кв.м, Тип полов: Бетонные с антипылевым покрытием, Количество доков: 10

Показалось

SKLADMAN USG
Консалтинг, подбор складских и производственных площадок, разработка будущего объекта строительства, продажа земельных участков

225 объявлений агентства

Аренда склада!
Аренда склада от 3 000м2! Переезд за наш счет! Длительные арендные контракты. Звоните!
Склады Домодедово
Склады Подольск
Склады Тольятти
Склады Никольское
пн-пт 9:00-18:00, сб-вс 10:00-18:00
mprusia.com
Адрес и телефон

Склады из сэндвич панелей.
Строительство от 6 700 рублей за кв. метр! Срок строительства от 40 дней. Звоните!
Наши услуги
Проектирование | Строительные | Отрасли
Горячие проекты
пн-пт 8:00-20:00, сб-вс 10:00-18:00
meprospect.ru
Адрес и телефон

Силиконовая

https://www.avito.ru/dzerzhinskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_b_7000_kv.m._g_1401736963


avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nevizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_4000.00_m_1813734100

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение

Сдам складское помещение, 4000.00 м²

1 333 332 Р в месяц
без залога, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 3 сентября в 06:39



8 495 138-72-73

Написать сообщение

"Риэлти Гага" Realty-Guide
Агентство
На Авито с мая 2013

Контактное лицо:
Наталья Владимировна


№ 1813734100. @ 154 (+5)

Срочный подбор коммерческих помещений для Аренды и Покупки в режиме "Одного окна" без комиссии и иных платежей! Оперативный показ в день обращения!

2156 объявлений агентства


Площадь: 4000 м², Класс здания: b

Россия, Московская область, Ногинский район, Воровского, Мира ул., 5



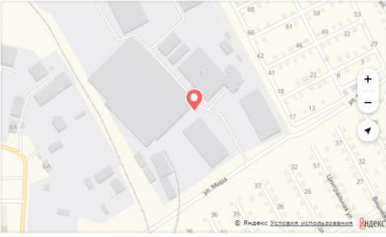
avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nevizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_4000.00_m_1813734100

Сдам складское помещение, ... | 1 333 332 Р в месяц | Наталья Влади... | 8 495 138-72-73 | Написать сообщение



Площадь: 4000 м², Класс здания: b

Россия, Московская область, Ногинский район, Воровского, Мира ул., 5



Складской комплекс «Храпуново» класса В Аренда помещений площадью от 2 000,0 до 4 000,0 кв. м. Стоимость кв. метра 4 000 руб. в год включая НДС, возможен торг. Складской комплекс «Храпуново» расположен по адресу: Мира ул., 5, Воровского, Московская область, Ногинский район. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно...

режиме "Одного окна" без комиссии и иных платежей! Оперативный показ в день обращения!

2156 объявлений агентства

DA, ЛЕТО ЗАКОНЧИЛОСЬ
DA, ПРИКЛЮЧЕНИЯ НАЧИНАЮТСЯ!

Кухни на заказ по вашим размерам.

Большой опыт! Оперативное изготовление. Прочные цены. Гарантия качества!

Покалзоваться

https://www.avito.ru/vorovskogo/kommercheskaya_nevizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_4000.00_m_1813734100

avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_8677.40_m_1781892490

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдать / Складское помещение

Сдам складское помещение, 8677.40 м²

3 676 866 Р в месяц
без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку 29 августа в 13:38

8 495 138-72-73

Написать сообщение

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Агентство
На Авито с мая 2013

№ 1781892490. (533 (+6))

"Риэлти Гайд" Realty-Guide
Срочный подбор коммерческих помещений для Аренды и Покупки в режиме "Одного окна" без комиссии и иных платежей! Оперативный показ в день обращения!

2166 объявлений агентства

Россия, Московская область, Раменский район, Михайловская Слобода, Промышленная ул., 1 корпус 1

Скрыть карту

avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_8677.40_m_1781892490

Сдам складское помещение, ... 3 676 866 Р в месяц "Риэлти Гайд" ...

Площадь: 8677.4 м², Класс здания: а

Россия, Московская область, Раменский район, Михайловская Слобода, Промышленная ул., 1 корпус 1

Скрыть карту

Складской комплекс «Михайловская Слобода» класса А Аренда помещения площадью 8 677,4 кв м Стоимость кв метра 5 085 руб. в год включая НДС, возможен торг Складской комплекс «Михайловская Слобода» расположен по адресу: Промышленная ул., 1 корпус 1, Михайловская Слобода, Московская область, Раменский район ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно...

Покаловаться

8 495 138-72-73 Написать сообщение

иных платежей! Оперативный показ в день обращения!

2166 объявлений агентства

Реклама

Оценка и экспертиза в Тамбове
Независимая оценка и экспертиза в Тамбове! Быстро! Качественно! Не дорого!
Оценка Экспертиза Юридическая помощь
Контакты
пн-пт 8:30-17:30
tambov-alyans.ru Тамбов
Елецкая, д. 60

Реклама

Силиконовая штукатурка
Фасадная штукатурка премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Звоните!
Бесплатные образцы
Выбор штукатурки Доставка бесплатно 0 залога
пн-сб 9:00-18:00
putafab.ru
Адрес и телефон

Реклама

Продаю участок 1,16 Га на трассе М4
Участок в 20 км от Воронежа к Москве. Под

https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_8677.40_m_1781892490


avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_vs_zhd_vetkoyot_2000_do_1331700251

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение

Аренда склада класса "В+" с ж/д веткой, от 2000 до

299 Р в месяц за м²
Без залога, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 августа в 17:01



8 495 801-63-07

Написать сообщение

Евгений
Агентство
На Авито с июня 2016

Контактное лицо
Константин Строгов


№ 1331700251, ☎ +451 (+3)

SKLADMAN USG
Консалтинг, подбор складских и производственных площадок, разработка будущего объекта строительства, продажа земельных участков

225 объявлений | [взглянуть](#)

Площадь: 10000 м², Класс здания: b


Новорязанское шоссе



Сообщения

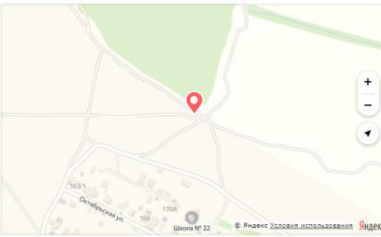
avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_vs_zhd_vetkoyot_2000_do_1331700251

Аренда склада класса "В+" с ж/д веткой, от 2000 до 299 Р в месяц за м² | Константин Стр... | 8 495 801-63-07 | Написать сообщение



Площадь: 10000 м², Класс здания: b

Новорязанское шоссе



Тип помещения Склад, Свободные площади 2100,2500,4500,7500,10000 кв. м., Стоимость 3590 руб. за м2 в год, Расположение Россия, Москва и Московская обл., Направление Новорязанское шоссе, Удаленность 12 км от МКАД, Класс: В, Высота потолков 6 м, Шаг колонн 12 на 24, Офисные площади 500 кв. м, Нагрузка на пол 5.0 т/кв м, Тип полов Бетонные с антипылевым покрытием, Количество доков 8

Покапываться

SKLADMAN USG
Консалтинг, подбор складских и производственных площадок, разработка будущего объекта строительства, продажа земельных участков

225 объявлений | [взглянуть](#)

Силиконовая штукатурка
Фасадная штукатурка премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Звоните!
Бесплатные образцы
Подбор штукатурки
Делается бесплатно
О заводе
пн-сб: 9:00-18:00
пушкина д.1
Адрес и телефон

Оценка и экспертиза в Тамбове
Независимая оценка и экспертиза в Тамбове! Быстро! Качественно! Не дорого!
Оценка | Экспертиза
Юридическая помощь
Контакты
пн-пт 9:30-17:30
tambov-alyans.ru Тамбов
Елецкая, д. 60

Сообщения

https://www.avito.ru/tomilino/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_vs_zhd_vetkoyot_2000_do_1331700251

avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad.proizvodstvo.11771_m.ot_6800m2_1765833882

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сеть / Складское помещение

Склад.Производство.11771 м².От 6800м2

4 156 000 Р в месяц
без залога, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 августа в 12:59

8 977 580-41-17

RDK
Агентство
На Авито с декабря 2012
Завершено 12 объявлений
9 объявлений пользователя

Контактное лицо
Дмитрий

№ 1765833882. ☎ 268 (+5)

Реклама: **Силиконовая штукатурка**
Базовая штукатурка премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Звоните!
Бесплатные образцы
Подбор штукатурки
Доставка бесплатно
О заводе
пн-сб 9:00-18:00
mtrgizna.ru
Адрес и телефон

Площадь: 11771 м², Класс здания: а

Московская область, село Михайловская Слобода

Сообщения

avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad.proizvodstvo.11771_m.ot_6800m2_1765833882

Склад.Производство.11771 м².От 6800м2 4 156 000 Р в месяц

Дмитрий | 8 977 580-41-17

Реклама: **Продаю участок 1,16 Га на трассе М4**
Участок в 20 км от Воронежа к Москве. Под коттеджи, ольха, Асфальт, газ, свет 9 млн. р.
Кадастр
Гарантированная окупаемость
На карте
Наталья Владимировна
пн-пт 10.00-18.00
delt-vm.ru
Адрес и телефон

Реклама: **Аренда склада!**
Аренда склада от 3 000м2!
Выгодные геоопции!
Переезд за наш счет!
Звоните!
Склады: Домодедово
Склады: Подольск
Склады: Тольятти
Склады: Нинюльское
пн-пт 9:00-18:00, сб-вс 10:00-18:00
mtrgizna.com
Адрес и телефон

Производственно-складское помещение 11771 кв.м. категории А в долгосрочную аренду. Возможно увеличение площади до 23000 кв.м. или аренда от 6800 кв.м. Новорязанское шоссе. 20 км от МКАД. Складская площадь первого этажа 9039 кв.м. Складская площадь мезонина 1289 кв.м. Площадь административно-бытовых и одисных помещений 1383 кв.м. Отопление: складские корпуса отапливаются воздушной системой отопления. Температура воздуха в зимний период +16 гр. С. Высота потолков 12 метров до нижнего края фермы и 14 метров до перекрытия. Нагрузка на пол 6 тонн/кв.м. Сетка колонн: склад имеет сетку колонн 18 на 24 метра. Покрытие пола антипылевое. Ворота: 1 ворота на 700 кв.м. Ворота снабжены дождевиками и дождевеллерами. Зарядная комната. Система пожаротушения спринклерная (потолочная, водная). Система пожарной сигнализации. Офисные и бытовые помещения для работников склада. Телефония интернет. На территории комплекса предусмотрена стоянка для грузового и легкового транспорта. Кафе-столовая. Современная система контроля доступа. Видео наблюдение. Выделенная мощность: 3,5 МВт, с возможностью увеличения. Прямая и долгосрочная аренда. Стоимость аренды 4237 рублей за кв.м/год, включая операционные расходы. Арендодатель применяет общую систему налогообложения. Арендные каникулы на подготовку помещения к работе предоставляются. Обеспечительный платеж: за 1 месяц.

Покалывался

Сообщения

https://www.avito.ru/zhukovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad.proizvodstvo.11771_m.ot_6800m2_1765833882

avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a-klass_2500_m_3800_m_vidnoe_1531262176

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение

Склад А-класс, 2500 м² - 3800 м², Видное

1 900 000 Р в месяц
заполн 1 900 000 Р. Без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 августа в 12:15

8 903 235-23-27

Написать сообщение

ИП Григория Роман
Активность
На Avito с сентября 2014
Завершено 64 объявления

9 объявлений пользователя

Контактное лицо
Роман

№ 1531262176, © 1596 (+8)

Площадь: 3800 м², Класс здания: а

Московская область, Видное, Северная Видновская промзона, вп16

Аренда склада! Аренда склада от 3 000м2 Перевод за наш счет! Длительные арендные каникулы. Звоните! Склады Долгопрудное Склады Подольск Склады Тольятти Склады Нимпольское пульт 9:00-18:00, сб-вс 10:00-18:00 mtrussia.com Адрес и телефон

Силиконовая штукатурка Фасадная штукатурка премиум-класса. Более 3500 объектов. Отделочные

avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a-klass_2500_m_3800_m_vidnoe_1531262176

Склад А-класс, 2500 м² - 3800 м² 1 900 000 Р в месяц Роман 8 903 235-23-27 Написать сообщение

Сдается помещение, назначение: склад, офис, общая площадь 4931,5 кв. м., из которых: склад - 3800 кв. м., мезонин - 230 кв. м., офисы - 901,5 кв. м. Офисно-складской комплекс, класс А, современное складское здание прямоугольной формы, без колонн, ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м., высокие потолки, не менее 13 метров, позволяющие установку многоровневого стеллажного оборудования (на фото стеллажи, возможно арендовать склад со стеллажами), регулируемый температурный режим (автономное газовое отопление), системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения а также системы вентиляции, охранной сигнализации и видео наблюдения, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория (системы учета и контроля доступа сотрудников), режим работы 24/7, наличие площадок для маневрирования и отстоя большегрузных автомобилей, трое автоматических ворот на нулевой отметке (фура может заезжать прямо в помещение склада), наличие офисов и вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Удобное расположение объекта: 4 км от МКАД по Каширскому шоссе, адрес: Московская область, Видное, Северная Видновская промзона, вп16. Арендная ставка 6000 руб/кв. м./год (КП дополнительно), УСН (НДС НЕ ПРИМЕНЯЕТСЯ!!!). Показ по договоренности.

премиум-класса. Более 2500 цветов. Отличное качество. Экономите! Бесплатные образцы. Подбор штукатурки. Доставка бесплатно. 0 заезд. пн-пт 9:00-18:00 mufarbe.ru Адрес и телефон

Продаю участок 1,16 Га на трассе М4 Участок в 20 км от Воронежа к Москве. Под котельни, ослеп, асфальт, газ, свет. 9 млн. р. Кадастр. Границированная огуленность. На карте. Напишите владельцу пн-пт 10:00-18:00 zmt-vm.ru Адрес и телефон

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_a-klass_2500_m_-_3800_m_vidnoe_1531262176


avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ot_1250_-_8200_m2kashirsk_1241091752

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сеть / Складское помещение

Аренда склада класса "А" от 1250 - 8200 м2, Каширск

458 ₪ в месяц за м²
без залога, без комиссии

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 августа в 17:01



8 495 801-63-07

Написать сообщение

Евгений
Агентство
На Авито с июня 2016

Контактное лицо
Константин Строгов


№ 1241091752, (+7) 1626 (+8)

SKLADMAN USG
Консалтинг, подбор складских и производственных площадок, разработка будущего объекта строительства, продажа земельных участков

225 объявлений агентства

Площадь: 8200 м², Класс здания: а


Каширское шоссе



Сообщения

avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ot_1250_-_8200_m2kashirsk_1241091752

Аренда склада класса "А" от ... 458 ₪ в месяц за м² | Константин Стр... | 8 495 801-63-07 | Написать сообщение

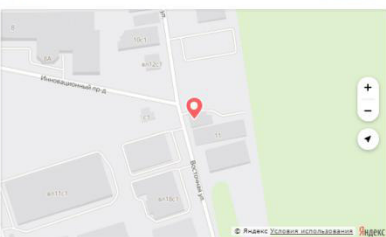


SKLADMAN USG
Консалтинг, подбор складских и производственных площадок, разработка будущего объекта строительства, продажа земельных участков

225 объявлений агентства

Площадь: 8200 м², Класс здания: а

Каширское шоссе



Тип помещения Склад, Свободные площади: 1200,2500,4500,6000,8200 кв.м.; Стоимость 5500 руб. за м² в год; Расположение Россия, Москва и Московская обл., Видное; Направление Каширское шоссе; Удаленность 8 км от МКАД; Класс А; Высота потолков 12 м; Шаг колонн 12x24; Офисные площади 450 кв.м; Нагрузка на пол 6.0 т/кв.м; Тип полов Бетонные с антипылевым покрытием; Количество доков 8

Пожаловаться

Заказать архитектурную подсветку
Выполним работы по архитектурной подсветке здания. Соблюдаем все сроки. Звоните!
Гарантия
Консульт и визуализация
Наши проекты | Контакты
пн-сб: 9:00-20:00
ст.Игитка
Адрес и телефон

Продаю участок 1,16 Га на трассе М4
Участок в 20 км от Борзна и в Москве. Под коттеджи, оленя. Асфальт, газ, свет. 9 млн. р.
Кадастр
Гарантированная окупаемость
На карте
Напишите владельцу
пн-пт 10:00-18:00
zeta-ru.ru
Адрес и телефон

Сообщения

https://www.avito.ru/vidnoe/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_klassa_a_ot_1250_-_8200_m2kashirsk_1241091752

