

Особенности судебной экспертизы рыночной стоимости складской недвижимости



Андрей Панышин



Профессиональный оценщик,
судебный эксперт-оценщик,
опытный риелтор, участник НП
«Уральская Палата
Недвижимости», «Российская
Гильдия Риелторов». Оценка
имущества по всей территории
России: жилая и коммерческая
недвижимость, движимое
имущество, ценные бумаги,
бизнес.

Специфика определения рыночной стоимости коммерческих объектов

- Извлечение прибыли
- прогнозирование доходности
- максимальная эффективность использования
- учет коммунальных и прочих расходов
- аналоги с разнородными характеристиками



Склад - специальные здания, строения, сооружения, помещения, открытые площадки или их части, обустроенные для целей хранения товаров и выполнения складских операций (операции по приему, сортировке, комплектации, упаковке, отпуску, отгрузке). Национальный стандарт РФ - ГОСТ Р 51303-2013 - "Торговля. Термины и определения"

Классификация складских помещений.

Склады класса "А+", "А" (Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров("А+"), не менее 9 метров ("А") и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.

Склады класса "В+", "В". (Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное ("В+"), одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.("В"), высота потолков от 6 метров)

Склады класса "С" (Капитальное производственное помещение или утепленный ангар, высота потолков от 4 метров)

Склады класса "D" (Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары)

Промышленные здания - здания, предназначенные для размещения производственно-технологических процессов, прямо или косвенно связанных с выпуском определенного вида продукции или полуфабриката.

Классификация промышленных зданий по назначению

- производственные (основные технологические процессы предприятия (мартеновские, прокатные, сборочные, ткацкие, кондитерские цехи и др.));
- подсобно-производственные (для размещения вспомогательных процессов производства ремонтные, инструментальные, тарные цехи и т. п.);
- энергетические (для размещения установок, снабжающих предприятие электроэнергией, сжатым воздухом, паром и газом (ТЭЦ, компрессорные, газогенераторные и воздуходувные станции и др.));
- транспортные (для размещения и обслуживания средств транспорта, находящегося в распоряжении предприятия (гаражи, электровозные депо и др.));
- складские (для хранения сырья, заготовок, полуфабрикатов, готовой продукции, горюче-смазочных материалов и пр.);
- санитарно-технические;
- вспомогательные и общезаводские (административно-бытовые здания, заводоуправления, профессионально-технические училища, пожарные депо и т. п.)
- специальные (резервуары, газгольдеры, градирни, силосы, дымовые трубы, эстакады, опоры, мачты и пр).



Вопросы для судебной экспертизы

-соответствует ли Отчет об оценке требованиям № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО (№ 1, № 2, №3, №7 и т.д.).

- при наличии несоответствий требованиям № 135-ФЗ, ФСО (№ 1, № 2, №3, №7 и т.д.), **существенность и степень влияния** на величину рыночной стоимости объекта недвижимости выявленных несоответствий.

- при наличии несоответствий требованиям № 135-ФЗ, ФСО (№ 1, № 2, №3, №7 и т.д.), существенно влияющих на величину рыночной стоимости объекта недвижимости **определить рыночную стоимость** по состоянию на определенную дату?



Основные критерии оценки коммерческого объекта

- местоположение (удалённость от крупных населённых пунктов, центра города и крупных транспортных артерий; инфраструктура);
- площадь помещений, строений, земельного участка; состояние объекта;
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие резервных источников снабжения коммуникаций
- форма собственности, наличие обременений и сервитутов;
- особенности бизнеса и перспективы доходности;
- состояние местного рынка недвижимости.

Основные критерии оценки коммерческого объекта

- Наличие или отсутствие ж/д ветки
- Современные охранные телекоммуникационные системы
- Общее техническое оснащение
- Конструкционные особенности здания
- Соответствие нормам пожарной безопасности, санитарным нормам, промышленным нормам
- Наличие соответствующего оборудования



Проведение независимой оценки необходимо также для:

- приватизации объекта;
- привлечения инвестиций;
- решения экономических споров в суде;
- совершения сделки купли-продажи (в том числе для перераспределения долей между собственниками, а особенно — при заключении сделки между аффилированными юрлицами);
- передачи предприятия в доверительное управление;
- передачи долговых обязательств;
- определения стоимости права аренды и величины арендной ставки (особенно важно для государственных структур и муниципалитетов);
- внесения объекта в уставный капитал;
- страхования;
- переоценки активов, банкротства или ликвидации юрлица;
- взыскания ущерба и выплаты компенсаций.

Контакты:



@andrey_panshin_



2066493@list.ru

Спасибо!