

ОТЧЕТ № 874Ю/12/20

об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 5 единиц, расположенных по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.16.

Заказчик:

АО «Банк Интеза»

Оценочная компания:

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

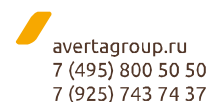
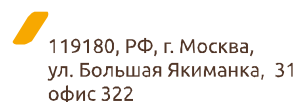
Дата проведения оценки:

30 ноября 2020 г.

Дата составления отчета об оценке:

01 декабря 2020 г.

Москва-2020



Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №02102020-2Ю от «02» октября 2020г., Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в количестве 5 единиц, расположенных по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.1б, на основании результатов анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости для утверждения положения о торгах в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7), со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемыми при проведении оценки и утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики. Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 30 ноября 2020 г., составляет, округленно:

2 116 000 (Два миллиона сто шестнадцать тысяч) рублей с учетом НДС

В том числе:

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость	
		руб. с учетом НДС	руб. без учета НДС
1	Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693	720 000	600 000
2	Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690	20 000	16 667
3	Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692	70 000	58 333
4	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689	271 000	225 833
5	Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691	1 035 000	862 500
Итого		2 116 000	1 763 333

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.2 Отчета об оценке.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке стоимости.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.В. Тышкевич

01 декабря 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие сведения	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Определение задания на оценку.....	9
1.3. Данные о Заказчике и Исполнителе	12
1.4. Сведения о независимости оценщика.....	12
1.5. Данные об Отчете.....	13
1.6. Применяемые стандарты оценки	13
1.7. Вид стоимости.....	14
1.8. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения.....	14
1.9. Термины и определения.....	15
1.10. Процедура оценки.....	16
1.11. Анализ достаточности и достоверности информации.....	16
2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
2.1. Состав объекта оценки	18
2.2. Местоположение объекта оценки.....	18
2.3. Характеристика объекта оценки	21
2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	21
2.3.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	23
2.4. Фотографии объекта оценки	24
2.4.1. Фотографии оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.1б	24
Вывод: в соответствии с проведенный визуальным осмотром следует, что оцениваемый объект, представляет собой объект производственно-складского назначения, находится в плохом состоянии, пригодном к использованию по назначению после проведения капитального ремонта.....	28
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	29
4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	30
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости.....	30
4.2. Обзор социально-экономического развития Тульской области.....	35
4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
4.4. Участники рынка недвижимости.....	39
4.5. Обзор земельного рынка Тульской области.....	40
4.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости в Тульской области	42
4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	44

4.8.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.....	49
4.9.	Основные выводы относительно рынка недвижимости	50
5	Описание процесса оценки объекта недвижимости.....	51
5.1.	Характеристика подходов оценки рыночной стоимости	51
5.2.	Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости.....	52
5.2.1.	Затратный подход.....	52
5.2.2.	Сравнительный подход.....	53
5.2.3.	Доходный подход	53
6	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	55
6.1.	Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	55
6.1.1.	Общая методология сравнительного подхода	55
6.1.2.	Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.....	57
6.1.3.	Определение рыночной стоимости отдельно стоящих нежилых зданий в рамках сравнительного подхода	66
6.1.4.	Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	77
6.2.	Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости.....	78
7	Итоговое заключение о стоимости	80
8	Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)	81
9	Список используемой литературы.....	82
9.1.	Нормативные документы.....	82
9.2.	Справочная литература	82
9.3.	Методологическая литература	82
10	Приложения	83
10.1.	Приложение №1. Аналитические данные	83
10.2.	Приложение №2. Документы, предоставленные Заказчиком.....	90
10.3.	Приложение №3. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки.....	106

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 5 единиц: 1. Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693 2. Нежилое здание (проходная), назначение нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690 3. Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692 4. Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689 5. Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691.
Заказчик оценки	АО «Банк Интеза»
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права на объект оценки	ООО «Водолей», ИНН: 7107098746
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека АО «Банк Интеза». Договор залога № LD 0932502954/3-1 (ТУ/09—509/3-1) от 30.06.2008г. Оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Оцениваемые права	Право собственности
Место нахождения объекта оценки	Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.16
Дата оценки	30 ноября 2020 г.
Дата осмотра	30 ноября 2020 г.
Дата составления Отчета	01 декабря 2020 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Утверждения положения о торгах в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица. Ограничения – отчет не может быть использован для иных целей.
Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)	Договор на оказание услуг по оценке № 02102020-2Ю от «02» октября 2020 г.
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	№874Ю/12/20
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	2 116 000 (Два миллиона сто шестнадцать тысяч) рублей с учетом НДС

Табл. 1.2

Согласование (обобщение) результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб. с учетом НДС						Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
1	Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693	не применялся, обоснованный отказ	0	720 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	720 000
2	Нежилое здание (проходная), назначение нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690	не применялся, обоснованный отказ	0	20 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	20 000
3	Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692	не применялся, обоснованный отказ	0	70 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	70 000
4	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689	не применялся, обоснованный отказ	0	271 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	271 000
5	Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691	не применялся, обоснованный отказ	0	1 035 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	1 035 000

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Табл. 1.3

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость	
		руб. с учетом НДС	руб. без учета НДС
1	Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693	720 000	600 000
2	Нежилое здание (проходная), назначение нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690	20 000	16 667
3	Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692	70 000	58 333
4	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689	271 000	225 833
5	Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691	1 035 000	862 500
Итого		2 116 000	1 763 333

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Генеральный директор

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.В. Тышкевич

01 декабря 2020 г.

1.2.

Определение задания на оценку

Табл. 1.4

Задание на оценку	
Объект оценки	Недвижимое имущество в количестве 5 единиц: 1. Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693 2. Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690 3. Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692 4. Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689 5. Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в количестве 5 единиц: 1. Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693 2. Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690 3. Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692 4. Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689 5. Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691.
Имущественные права на объект оценки/Ограничение прав	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности. Обременение ипотека АО «Банк Интеза». Договор залога № LD 0932502954/3-1 (ТУ/09—509/3-1) от 30.06.2008г.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приведены в документах, указанных в п. 1.8 Отчета
Субъект права	ООО «Водолей», ИНН: 7107098746
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки	Утверждения положения о торгах в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица. Ограничения – отчет не может быть использован для иных целей.

Дата оценки	30 ноября 2020 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки производился оценщиком 30.11.2020 г, доступ внутрь предоставлен не во все объекты.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	Информация отсутствует
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений: - Документы и информация, получаемые Оценщиками (Исполнителем) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются как достоверные и не подлежат проверке. Оценщики и Исполнитель не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщики и Исполнитель не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации. - В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав на Объекты оценки не проводится. Права собственности на оцениваемые Объекты, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. - При проведении оценки стоимости также не проводится: инвентаризация, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз. - Оценщики и Исполнитель не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки. - Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки. Заключение о стоимости Объекта оценки, приведенное в Отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиками и Исполнителем на дату оценки. Оценщики и Исполнитель не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого

	имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости. • В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете об оценке. • Оценщик исходит из того, что ввод объекта в эксплуатацию возможен только при наличии всех необходимых коммуникаций. Так как объекты оценки раньше находились в эксплуатации, то коммуникации были подведены. Текущее состояние коммуникаций учитывается, при расчетах, корректировками на физическое состояние зданий и внутренних помещений.
--	---

Источник информации: Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке № 02102020-2Ю от «02» октября 2020 г.

1.3.

Данные о Заказчике и Исполнителе

Табл. 1.5

Данные о Заказчике и Исполнителе

Заказчик оценки	АО «Банк Интеза» 101000, МОСКВА ГОРОД, ПЕРЕУЛОК ПЕТРОВЕРИГСКИЙ, 2, ОГРН: 1027739177377, Дата присвоения ОГРН: 11.09.2002, ИНН: 7708022300, КПП: 770901001
Исполнитель оценки	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» 107140, 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 ИНН/КПП 7713710670/771301001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 514-60-46 http://www.avertagroup.ru , info@avertagroup.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховщик: Страховое Общество «Ресо-Гарантия» Страхователь ООО «АВЕРТА ГРУПП» Полис № 922/1701904326 дата выдачи 26 марта 2020г., Общий лимит ответственности: 1 000 001 000, 00 (Один миллиард одна тысяча) рублей 00 копеек. Франшиза: не устанавливается. Период страхования: с 15 апреля 2020г. по 14 апреля 2021г.
Оценщики	Тышкевич Евгений Валентинович Диплом Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова, 1999г. ДВС 0013635; Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА». Диплом на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), 2017г. 772403015111; Стаж в оценочной деятельности 3 года. Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №993 от 21.03.2017 Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №007242-2 от 29.03.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимого имущества» №014390-1 от 17.08.2018 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «АВЕРТА ГРУПП», с которым у Оценщика заключен трудовой договор
Сведения о страховании Оценщика	Гражданская ответственность Тышкевича Е.В. застрахована в АО «АльфаСтрахование» Полис № 0346R/776/00005/20 от 21 января 2020 г.; Срок действия: 01.02.2020 г. по 31.01.2021 г.; Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей).

Источник информации: Договор на оказание услуг по оценке № 02102020-2Ю от «02» октября 2020 г.

1.4. Сведения о независимости оценщика¹

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

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

¹ Ст. 16 ФЗ-135.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это 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.

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

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) 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.

1.5. Данные об Отчете

Табл. 1.6

Данные об Отчете	
Порядковый номер	Отчет №874Ю/12/20, форма письменная
Основание проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 02102020-2Ю от «02» октября 2020 г., между Заказчиком и Исполнителем – ООО «АВЕРТА ГРУПП», в лице генерального директора Шарова Алексея Александровича, действующего на основании Устава
Дата оценки	30 ноября 2020 г.
Курсы валют	Курсы валют, использованных при расчете стоимости, установлены ЦБ РФ на дату определения стоимости и составляют: 75,8599 рублей за 1 доллар США (\$).
Дата осмотра	Осмотр объекта оценки производился оценщиком 30.11.2020 г, доступ внутрь предоставлен не во все объекты.
Дата составления Отчета	01 декабря 2020 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Источник информации: Договор на оказание услуг по оценке № 02102020-2Ю от «02» октября 2020 г.

1.6. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

1.7. Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объектах оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.8. Перечень используемых при проведении оценки данных с указанием источника их получения

Ниже представлен перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении «Документы Заказчика» к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости – 5 шт.;

2. Свидетельство о государственной регистрации права – 5 шт.;

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

1.9. Термины и определения

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его 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.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

1.10. Процедура оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

1.11. Анализ достаточности и достоверности информации

Согласно ст. 5 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г. при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Анализ Федеральных стандартов оценки, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об Объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной

стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объектов оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на это имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный (или условный) номер, местоположение и др.

Исходные данные об Объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно ст. 10 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., приведены в Приложении к Отчету об оценке.

Вывод:

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности.

Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки и опираясь на содержание ст. 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г., Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

2. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. Состав объекта оценки

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 02102020-2Ю от «02» октября 2020 г., объектом оценки является недвижимое имущество в количестве 5 единиц:

1. Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693
2. Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690
3. Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692
4. Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689
5. Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки:
обременение ипотека. Договор залога № LD 0932502954/3-1 (ТУ/09—509/3-1) от 30.06.2008г.

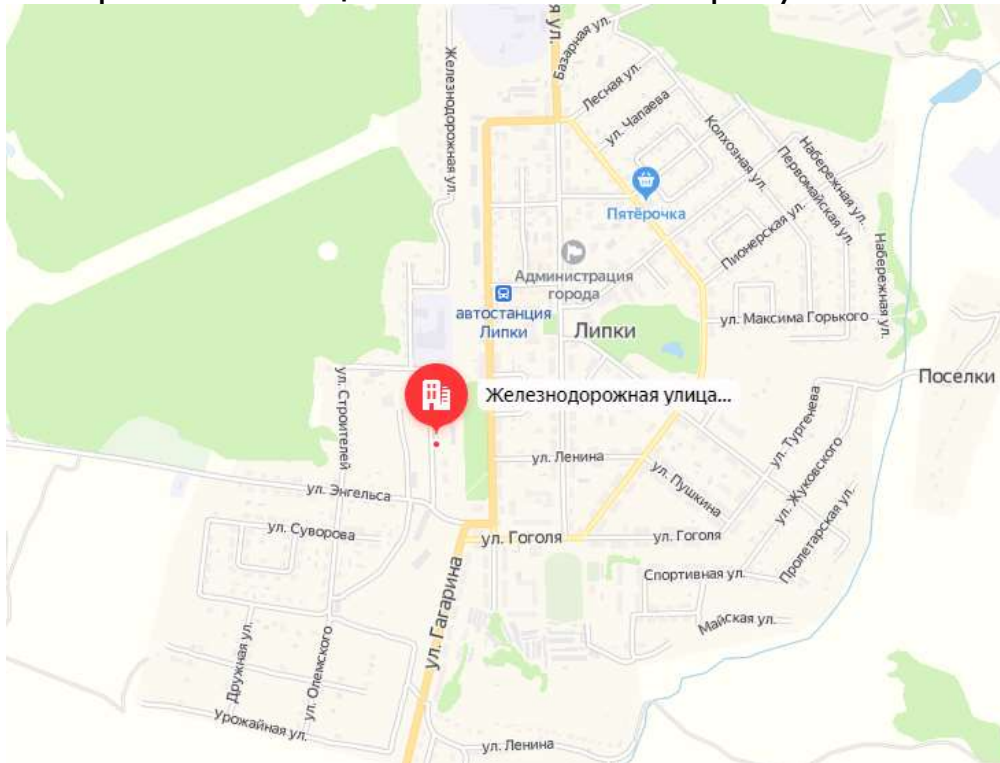
Ограничения (обременение прав): в рамках настоящего отчета оценка рыночной стоимости имущества проводилась без учета каких-либо ограничений (обременений) прав.

2.2. Местоположение объекта оценки

Анализ расположения оцениваемого объекта по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.16

Рис. 2.1

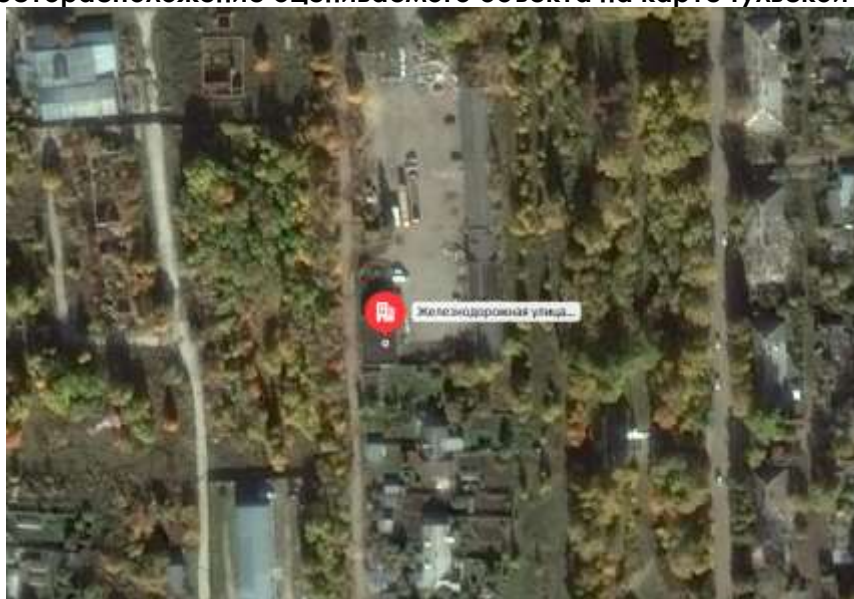
Месторасположение оцениваемого объекта на карте Тульской области



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 2.2

Локальное месторасположение оцениваемого объекта на карте Тульской области



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Оцениваемый объект расположен в Тульской области.

Липки — город (с 1955) в Киреевском районе Тульской области России. Расположен в 23 км к юго-востоку от железнодорожной станции Щёкино и в 38 км к югу от Тулы².

Население — 8122 чел. (1 января 2020 года).

До 1991 года велась добыча угля, производство стройматериалов (кирпичный завод, завод металлоконструкций), пищевая промышленность (молочный завод, хлебокомбинат).

² Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Липки_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Липки_(город))

По состоянию на 2009 год: добыча угля прекращена, работает кирпичный завод, завод металлоконструкций восстановлен компанией НПО «Пульс» в виде производственной площадки по выпуску противопожарной продукции, к строительству завода детского питания не приступали, хлебокомбинат работает, молочный завод отсутствует. В настоящее время не развивается. Железнодорожная станция закрыта, железнодорожное полотно от границы со Щёкинским районом до г. Киреевск разобрано и сдано как лом черных металлов на приёмные пункты. Автомобильные дороги разрушены, восстановительные работы не ведутся. Население сократилось до численности около 9000 человек, идёт интенсивное вымирание граждан пенсионного и предпенсионного возраста. Количество рабочих мест недостаточно, предлагаемые — с низким уровнем заработной платы. Работоспособное население, в основном, уезжает работать в Москву и Тулу.

Город имеет веерообразную планировку. Имеет самый сохранившийся и наиболее цельный градостроительный ансамбль, что объединяет его с Суздалем. Центральная улица-аллея изобилует скульптурами сталинской эпохи, практически все здания города выстроены в едином стиле шахтёрских городов послевоенной эпохи.

Летом 2012 года было восстановлено дорожное полотно на центральных улицах. Началась стройка трёхэтажного дома для людей, стоящих в очереди на жильё.

Табл. 2.1

Местоположение оцениваемого объекта по адресу: Липецкая область, р-н. Липецкий, с. Подгорное, Сырский, ул. Железнодорожная, д. 1 а

Факторы местоположения	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
Местоположение	Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.1б
Полнота (плотность) застройки	Низкая
Описание непосредственного окружения	
Тип застройки окружения	Объекты административного и жилого назначения
Объекты окружения застройки	Объекты административного и жилого назначения
Этажность окружающей застройки	Окружающая застройка, преимущественно среднеэтажная и малоэтажная
Транспортная доступность	
Виды транспорта (автомобильный/общественный).	Доступ к объекту осуществляется автомобильным или общественным транспортом. Подъездные пути в плохом состоянии (асфальтовая дорога разбита)
Состояние окружающей среды	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень загрязнения активными формами энергии	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
Интенсивность движения транспорта	Интенсивность движения низкая
Благоустройство территории (деревья и кустарники; ограждение территории; внутриплощадочные дороги)	Территория не благоустроена
Основные выводы:	
1. Район местоположения объекта оценки характеризуется размещением объектов коммерческого и жилого назначения	
2. Транспортная доступность удовлетворительная	
3. Экологическая обстановка района местоположения соответствует среднегородской по таким показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха, интенсивность движения.	
4. Местоположение привлекательно для объектов коммерческого и жилого назначения	

Источник информации: анализ Оценщика

2.3. Характеристика объекта оценки

2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Табл. 2.2

№ п/п	Наименование	Инв. №	Кадастровый №	Площадь, кв.м.	Кол-во этажей	Год постройки	Кадастровая стоимость, руб.	Материал стен	Состояние объекта	Износ, %	Коммуникации
1	Нежилое здание (административное здание)	№70:00:228:001:003010440:0100:20000	71:12:060504:693	400,5	2	н/д	1 341 724,69	Кирпич	плохое	75	все коммуникации подведены, но отключены, т.к. здания не эксплуатируются*
2	Нежилое здание (проходная)	70:00:228:001:003010440:0200:20000	71:12:060504:690	11,2	1	н/д	36 596,97	Кирпич	неудовлетворительное	88	все коммуникации подведены, но отключены, т.к. здания не эксплуатируются
3	Нежилое здание (склад ГСМ)	70:00:228:001:003010440:0301:20000	71:12:060504:692	77,1	1	н/д	129 676,51	Кирпич	неудовлетворительное	88	все коммуникации подведены, но отключены, т.к. здания не эксплуатируются
4	Нежилое здание (котельная)	70:00:228:001:003010440:0503:20000	71:12:060504:689	177,1	1	н/д	504 044,03	Кирпич	неудовлетворительное	88	все коммуникации подведены, но отключены, т.к. здания не эксплуатируются
5	Нежилое здание (мастерская авторемонта)	70:00:228:001:003010440:0601:20000	71:12:060504:691	1073,1	1	н/д	1 928 457,68	Кирпич	плохое	75	все коммуникации подведены, но отключены, т.к. здания не эксплуатируются
Итого:				1 739							

Источник информации: данные Заказчика, анализ Оценщика

Оценщик исходит из того, что ввод объекта в эксплуатацию возможен только при наличии всех необходимых коммуникаций. Так как объекты оценки раньше находились в эксплуатации, то коммуникации были подведены. Текущее состояние коммуникаций учитывается, при расчетах, корректировками на физическое состояние зданий и внутренних помещений.

Состояние объектов недвижимого имущества определено как плохое и неудовлетворительное, и пригодно к эксплуатации только после проведения капитального ремонта.

Состояние объектов оценки было определено как плохое и неудовлетворительное, и пригодно к эксплуатации только после проведения капитального ремонта, на основании шкалы экспертных оценок, утверждённой Приказом Росстата №289 от 15.06.2016 г.

Табл. 2.3

Шкала экспертных оценок

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	5-15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	15-30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	30-50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	50-75
Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	75-100

Источник информации: Приказ Росстата №289 от 15.06.2016 г.

Для объектов с плохим состоянием износ определялся как максимальное значение диапазона 50-75%.

Для объектов с неудовлетворительным состоянием износ определялся как среднее значение диапазона 75-100%.

Табл. 2.4

Описание земельного участка

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок, общ.пл. 10 400 кв.м., находящийся по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.1б, кадастровый номер: 71:12:060503:6
Адрес земельного участка	Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.1б
Кадастровый номер	71:12:060503:6
Общая площадь, кв.м	10 400
Права и ограничения	Данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Текущее использование	Используется по назначению
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога (разбитая)
Рельеф участка	Рельеф ровный, без перепадов высот
Наличие улучшений на земельном участке	нежилые здания
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество)	Коммуникации заведены на участок

Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранный зона реки и т.п.)	не зарегистрировано
Наличие обременений по использованию участка	не зарегистрировано
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 526 208

Источник информации: данные Заказчика, анализ Оценщика

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 71:12-060503:6
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 20.10.2003

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов
 Площадь: 10400
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 6526208
 Дата определения стоимости: 01.01.2016
 Дата внесения стоимости: 18.12.2016
 Дата утверждения стоимости: 30.11.2016

Адрес (местоположение): обл. Тульская, р-н Киреевский, г. Липки, ул. Железнодорожная, дом 1-Б
 Дата обновления информации: 19.12.2016

Форма собственности:

Права и ограничения

Данные отсутствуют

Найти объект на публичной кадастровой карте
 Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru>

Расчет стоимости земельного участка производится для выделения зданий из стоимости ЕОН, т.к. собственник зданий не является собственником земельного участка.

Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки – ипотека.

2.3.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

2.4.

Фотографии объекта оценки

2.4.1. Фотографии оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Тульская область, Киреевский район, г. Липки, ул. Железнодорожная, д.16

Фото 1. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.



Фото 2. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.



Фото 3. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.



Фото 4. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.



Фото 5. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.



Фото 6. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.



Фото 7. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.

Фото 8. Нежилое здание (административное здание), общей площадью 400,5 кв.м.



Фото 9. Нежилое здание
(административное здание), общей
площадью 400,5 кв.м.



Фото 10. Нежилое здание
(административное здание), общей
площадью 400,5 кв.м.



Фото 11. Нежилое здание
(административное здание), общей
площадью 400,5 кв.м.



Фото 12. Нежилое здание
(административное здание), общей
площадью 400,5 кв.м.



Фото 13. Нежилое здание (склад ГСМ),
общей площадью 77,1 кв.м.



Фото 14. Нежилое здание (склад ГСМ),
общей площадью 77,1 кв.м.



Фото 15. Нежилое здание (склад ГСМ),
общей площадью 77,1 кв.м.



Фото 16. Нежилое здание (склад ГСМ),
общей площадью 77,1 кв.м.



Фото 17. Нежилое здание (котельная),
назначение: нежилое здание, общей
площадью 177,1 кв.м.



Фото 18. Нежилое здание (котельная),
назначение: нежилое здание, общей
площадью 177,1 кв.м.



Фото 19. Нежилое здание (котельная),
назначение: нежилое здание, общей
площадью 177,1 кв.м.



Фото 20. Нежилое здание (котельная),
назначение: нежилое здание, общей
площадью 177,1 кв.м.



Фото 21. Нежилое здание (мастерская
авторемонта), общей площадью 1 073,1
кв.м.



Фото 22. Нежилое здание (мастерская
авторемонта), общей площадью 1 073,1
кв.м.



Фото 23. Нежилое здание (мастерская
авторемонта), общей площадью 1 073,1
кв.м.



Фото 24. Нежилое здание (мастерская
авторемонта), общей площадью 1 073,1
кв.м.



Фото 25. Нежилое здание (проходная),
назначение нежилое здание, общей
площадью 11,2 кв.м.



Фото 26. Нежилое здание (проходная),
назначение нежилое здание, общей
площадью 11,2 кв.м.



Фото 27. Нежилое здание (проходная),
назначение нежилое здание, общей
площадью 11,2 кв.м.



Фото 28. Нежилое здание (проходная),
назначение нежилое здание, общей
площадью 11,2 кв.м.



Источник информации: визуальный осмотр, фотофиксация Заказчика

Вывод: в соответствии с проведенный визуальным осмотром следует, что оцениваемый объект, представляет собой объект производственно-складского назначения, находится в плохом и неудовлетворительном состоянии, пригодном к использованию по назначению после проведения капитального ремонта.

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

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

- ✓ законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- ✓ физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- ✓ финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- ✓ максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательно разрешенное использование. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой объект производственно-складского назначения, в связи с этим, возможное использование объекта должно соответствовать разрешенному использованию – для производственно-складского назначения,

Физическая осуществимость. Как следует из наличия инженерного обеспечения оцениваемого объекта, а также, учитывая рельеф участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование для производственно-складского назначения.

Финансовая осуществимость. На дату проведения оценки объект оценки представляет собой объект производственно-складского назначения. Оцениваемый объект может обеспечить доход от реализации инвестиционных проектов для производственно-складского назначения.

Максимальная эффективность. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющегося улучшения.

При проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая местоположение, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на коммерческом рынке Тульской области, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является использование для производственно-складского назначения.

4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости.

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Рынок недвижимости локализован в пределах местности, поэтому ассортимент и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

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

Картина деловой активности за сентябрь 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

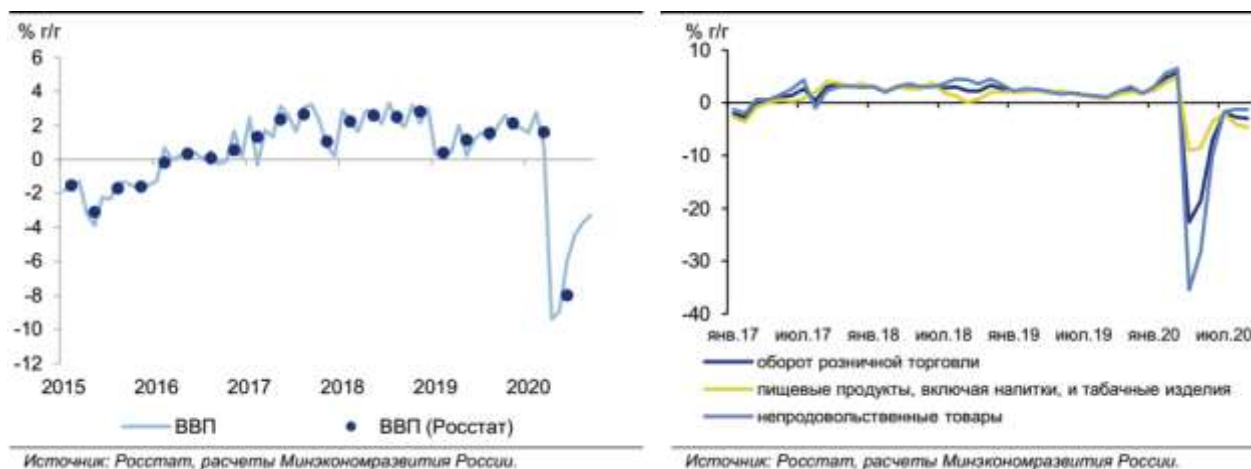
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса.

В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -

11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рис. 4.1

Динамика ВВП продолжает улучшаться В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: <https://www.economy.gov.ru>

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства.

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно).

Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасли.

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).



Источник: <https://www.economy.gov.ru>

Рынок труда

На рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) **снизился до 6,3% с 6,4% в августе** (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышла в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября намечалась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. **Спад реальных располагаемых доходов населения** в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Рис. 4.3

Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
ВВП	-3,5*	-3,8*	-3,3*	-3,7*	-4,4*	-8,0	1,6	1,3
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
Добыча полезных ископаемых	-6,5	-11,5	-10,0	-10,6	-14,0	-8,8	1,1	3,4
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
Обрабатывающие производства	0,0	-0,4	-1,6	0,4	-0,1	-5,1	5,9	3,5
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,7	-1,9	-2,6	-2,1	-1,1	-2,7	-3,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,8	-6,2	-3,8	-5,2	-9,5	-10,4	-0,3	2,9

* оценка Минэкономразвития России

Источник: <https://www.economy.gov.ru>

Рис. 4.4

Показатели рынка труда

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,4	2,2	-3,8	1,6	-
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,3	2,3	-2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,3	-4,8	-	-	-	-8,4	0,7	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	3,4	-	-	-	-8,9	0,7	-
Реальные денежные доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,6	-3,6	-	-	-	-8,3	1,7	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	4,7	-	-	-	-10,3	-1,2	-
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,0	70,0	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,9	4,9	5,0	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе /SA	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,6	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Источник: <https://www.economy.gov.ru>

Картина инфляции за сентябрь 2020 года

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России. Сезонная дефляция ускорилась до -0,07% м/м с -0,04% м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в

сентябре 2019 года (-0,16% м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA1 (0,40% м/м SA в августе).

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары (-0,4% м/м после -0,8% м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними (-6,2% м/м по сравнению с -6,3 % м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа (0,3 % м/м, с исключением сезонности – также 0,3% м/м SA).

Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию.

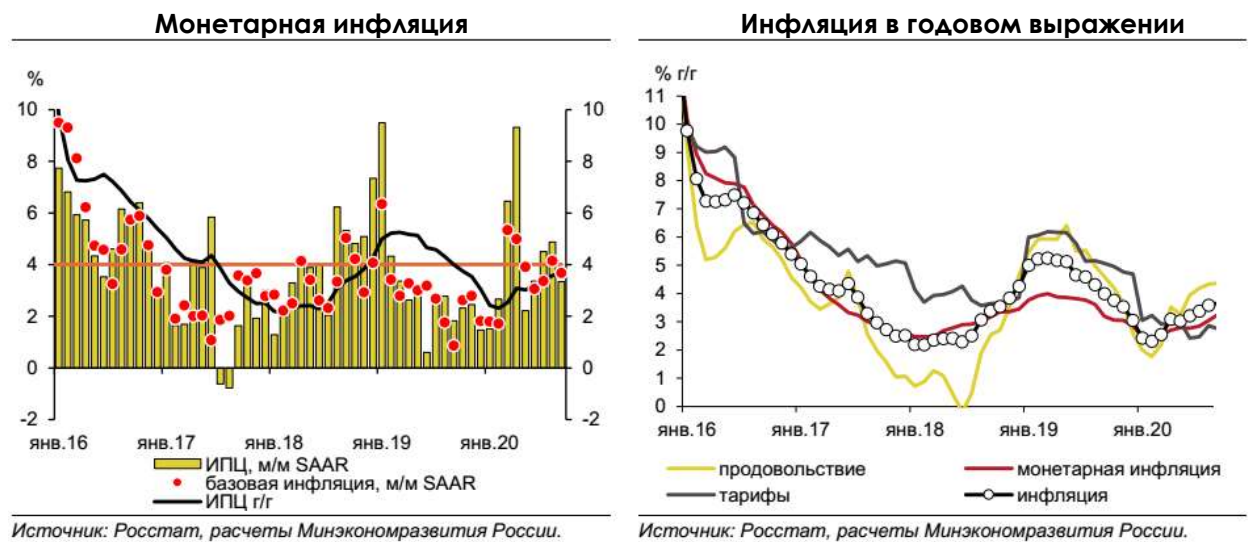
С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до 0,6% м/м после 0,4% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до 0,5% м/м SA после 0,4% м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги (-0,4% м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы (-4,7% м/м и -7,0% м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

В результате **монетарная инфляция**³ – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до 3,7% м/м SAAR3 (в августе: 4,1% м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит **0,2% (3,7–3,8% г/г)**.

Рис. 4.5



Источники: <https://www.economy.gov.ru>

³ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

Рис. 4.6

Индикаторы инфляции							
	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	-0,1	0,0	0,4	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	3,9	3,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,5	0,5	0,3	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,1	3,0	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,4	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,7	2,5	2,5	3,0	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,4	0,4	1,0	0,1	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,1	3,0	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник: <https://www.economy.gov.ru>

4.2. Обзор социально-экономического развития Тульской области

Табл. 4.1

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ						
	2020г.		Сентябрь 2020г. в % к		Январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.	Справочно: январь-сентябрь 2019г. в % к январю-сентябрю 2018г.
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрю 2019г.	августу 2020г.		
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	97.4	99.5	116.3	104.6
Объем работ, выполненных по видам деятельности «Строительство», млн. рублей	9379.2	57419.4	78.8	84.7	100.1	173.3
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	71.8 ²⁾	411.1 ²⁾	в 2.1р ²⁾	118.1 ²⁾	111.5 ²⁾	93.3 ³⁾
Оборот розничной торговли, млн.рублей	22305.8	213678.4	85.3	96.9	91.8	102.0

	2020г.		Сентябрь 2020г. в % к		Январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.	Справочно: январь-сентябрь 2019г. в % к январю-сентябрю 2018г.
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрю 2019г.	августу 2020г.		
Оборот оптовой торговли, млн.рублей	31281.3	269237.9	98.8	103.5	96.6	92.0
Оборот общественного питания, млн. рублей	663.9	5646.5	86.1	105.8	86.0	106.3
Объем платных услуг населению, млн. руб.	5967.0	52954.3	93.8	101.4	90.6	99.4
Индекс потребительских цен, %	x	x	104.1	99.7	103.2	104.7
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾ , %	x	x	101.4	100.0	98.1	107.8
Среднесписочная численность работающих в экономике ⁵⁾ , тыс. человек	434.1	435.6	99.3	100.1	99.6	99.7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :						
номинальная, рублей	38759.5	39132.8	104.7	95.1	105.3	107.4
реальная	x	x	100.5	95.4	102.2	102.8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	22.1	x	в 6.3р.	98.7	x	x

¹⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

³⁾ Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

⁴⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁵⁾ Соответственно за август 2020г., январь-август 2020г., август 2020г. к августу 2019г. и июлю 2020г., январь-август 2020г. к январю-августу 2019г., август 2019г. к августу 2018г.

Источник информации: <http://tulaprof.ru/официально/социально-экономическое-положение-т/>

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских

состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Табл. 4.2

Основные Классификация рынков недвижимости⁴

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Табл. 4.3

Таблица классификации производственно-складской недвижимости по классам качества

№ п/п	Характеристи ка	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположе ние, транспортная доступность	удачное, на главных магистралах и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприят ия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенн ая территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно - планировочны е решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленн ое под склад, подвальные помещения, высота помещений	2

⁴ Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

№ п/п	Характеристи ка	Классы							
		А		В		С		D	
								менее 4 м, неотапливаемы й ангар арочного типа, сельхозпострой ки	
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструирова нное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструирова нное в хорошем или удовлетворитель ном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворитель ном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурны й режим, вентиляция, противопожарн ая сигнализация, автономная электростанция , пожаротушени е, видеонаблюдени е); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарна я сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдени е)					

Согласно предоставленным данным, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту – объектов коммерческого назначения производственно-складского назначения. Класса D.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Тульской области и анализ рынка коммерческих объектов производственно-складского назначения Тульской области.

4.4. Участники рынка недвижимости

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная — покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники — организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости — сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки — рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

3. Инвесторы — организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода — через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске /покупки/ продажи недвижимости до управления недвижимостью — KnightFrank, Атлант и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы — компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом — находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости — государство, функция которого — регулировать рынок и устанавливать правила игры.

4.5. Обзор земельного рынка Тульской области.

Земельные участки промышленного назначения

К категории земель промышленного назначения относятся земли, которые предоставляются для размещения и эксплуатации как основных, так подсобных и вспомогательных сооружений и зданий промышленных, транспортных, горнодобывающих и других предприятий, их инженерных сетей, подъездных путей, административных зданий, а также других объектов.

Ценовая информация

На стоимость земельных участков промышленного назначения влияют следующие факторы, представленные в таблице ниже:

Табл. 4.4

Ценообразующие факторы земельных участков под индустриальную застройку

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018, Земельные участки, часть 1», под редакцией Лейфера А. А., 2018 г., стр. 72

Спрос

Продажи

Для анализа цен предложений продажи земельных участков производственного назначения были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка земельных участков. В итоге были проанализированы цены на промышленные участки в Тульской области за ноябрь 2020 г.

Табл. 4.5

Диапазон цен на промышленные земли в Тульской области за ноябрь 2020 г.

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
1	Тульская область, Киреевский район, Большие Калмыки деревня	19 000	5 900 000	311	https://tula.cian.ru/sale/commercial/230066588/
2	Тульская область, Киреевский район, Шварцевский	200 000	17 000 000	85	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shvartsevskiy-2608959779

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
3	Тульская область, Киреевск, Советская ул., 1	900	650 000	722	https://tula.cian.ru/sale/commercial/241696758/
4	Тульская область, Киреевск, ул. Сельхозтехника, 5А	2 100	2 490 000	1 186	https://tula.cian.ru/sale/commercial/215133472/
5	Тульская область, Веневский район, Мордвес поселок	127 000	7 000 000	55	https://tula.cian.ru/sale/commercial/221961034/
6	Тульская область, муниципальное образование Тула, Центральный территориальный округ р-н Центральный	10 000	1 000 000	100	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_10_0_sot._promnaznacheniya_19_56488164
7	Тульская область, М-4 Дон, 154-й километр	102 000	10 000 000	98	https://www.avito.ru/venev/zemelnye_uchastki/uchastok_10.2_ga_promnaznacheniya_2032287942
8	Тульская область, Тула муниципальное образование, Новая Мыза поселок, ул. Шоссейная, 12	11 200	12 000 000	1 071	https://tula.cian.ru/sale/commercial/236392133/
9	Тульская область, муниципальное образование Город Тула, посёлок Ленинский, Набережная улица, Ленинский, Тульская область	24 000	2 870 000	120	Земли промназначения, 240 соток на продажу — город Ленинский : Domofond.ru
10	Тульская область, В р-не ул Пролетарская гск, 16в, Первомайский рп, Щекинский р-н	1 235	2 900 000	2 348	Участок 1235 кв. м. на трассе М2 купить в Тульской области на UniBO.ru - объявление ID#20031045
11	Тульская область, р-н Заокский, с/т Ненашево	20 800	25 000 000	1 202	25 000 000 Руб., 2.08 Га земли промышленного назначения, на трассе М-2. Купить промышленные земли Занино, Заокский район, ID объекта - 201357641 (afy.ru)
12	Тульская область Заокский район, возле деревни Дятлово	700	900 000	1 286	900 000 Руб., Коммерческая земля, 7 га, Купить промышленные земли Дятлово, Заокский район, ID объекта - 202942948 (afy.ru)
13	Тульская область, Алексинский район, в районе деревни Кострово	1 400	1 000 000	714	1 000 000 Руб., Коммерческая земля, 14 га. Купить промышленные земли Кострово, Алексинский район, ID объекта - 202942944 (afy.ru)
14	Тульская область, Ленинский район, с/п Шатское, п. Шатск	17 000	2 500 000	147	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_34_2244327
15	Тульская область, Ленинский район, Федоровское сельское поселение	10 000	1 930 000	193	https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1987568416
	Тульская область, муниципальное образование Тула, Пролетарский территориальный округ р-н Пролетарский	10 700	10 700 000	1 000	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_1_864548156
	Тульская область, Тула, посёлок Хомяково р-н Зареченский	7 000	7 900 000	1 129	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_201_6900774

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
	Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Шатское, в 408 м северо-восточнее д. Акулинино	35 000	5 000 000	143	https://www.avito.ru/tula/ze-melnye-uchastki/uchastok_3_5_ga_promnaznacheniya_78_0882193
	Минимальное значение	55			
	Максимальное значение	2 348			
	Среднее значение	662			

Источник информации: анализ Оценщика

Анализ показывает, что диапазон цен на земельные участки производственного назначения в Тульской области варьируется от 55 руб./кв.м. до 2 348 руб./кв.м., среднее значение 662 руб./кв.м.

Выводы

На основании выше представленного анализа рынка земельных участков, можно сделать следующие выводы:

- больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (84%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (2%);
- диапазон цен на рынке земельных участков промышленного назначения составляет от 55 руб./кв.м. до 2348 руб./кв.м., среднее значение 662 руб./кв. м.

Совокупный рынок земельных участков может быть подразделен на рынок продажи и рынок аренды. Предложений аренды крайне мало, анализ по аренде земельных участков не проводится.

4.6. Обзор рынка производственно-складской недвижимости в Тульской области

Для анализа рынка Оценщик использовал предложения о продаже производственно-складских объектов недвижимости, расположенных в Тульской области, в местах сопоставимых по экономической привлекательности с расположением объекта оценки.

Анализ рынка показывает, что рынок коммерческой недвижимости Тульской области достаточно активный: на момент проведения оценки удалось выявить около 100 предложений об продаже производственно-складских помещений.

Имеющиеся данные по предложениям к продаже в заданной локации (без учета скидки на торг) для объектов производственно-складской недвижимости варьируются в диапазоне от 461 руб./кв. м до 29 667 руб./кв. м. с НДС (см. таблицу 4.9.).

Ситуация с оплатой коммунальных и эксплуатационных расходов, на рынке коммерческой недвижимости Тульской области, типична для рынка недвижимости в целом: коммунальные и эксплуатационные расходы оплачиваются отдельно.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018, величина операционных расходов для производственно-складских объектов на активных рынках в среднем составляет 13,5% от потенциального валового дохода.

Согласно данным, приведенным в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород, 2018, процент недозагрузки для производственно-складских объектов на активных рынках в среднем составляет 12,1% от потенциального валового дохода.

Срок экспозиции объектов производственной недвижимости в среднем по России составляет 9 месяцев, по данным ресурса СтатРиэлт. (<https://statrielt.ru/>)

Выводы

1. Рынок коммерческой недвижимости Тульской области можно назвать насыщенным предложениями в данных сегментах, рынок производственно-складской недвижимости, сопоставимой с оцениваемой, в целом можно признать активным рынком. Однако рынок г. Липки является не активным.
2. В условиях напряженной политической ситуации происходит снижение активности рынка: спрос снижается в связи с ростом рискованности вложений.
3. Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов производственно-складского назначения, являются: классность, местоположение, площадь, физическое состояние.
4. Стоимость продажи производственно-складских объектов находится в диапазоне от 461 руб./кв. м до 29 667 руб./кв. м, среднее значение 6 231 руб./кв. м.

4.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка земельных участков производственного назначения, рынке производственно-складской недвижимости, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом вариантах его использования.

Обзор предложений приведён в таблицах ниже:

Табл. 4.6

Данные о продаже земельных участков производственного назначения в Тульской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
1	Тульская область, Киреевский район, Большие Калмыки деревня	19 000	5 900 000	311	https://tula.cian.ru/sale/commercial/230066588/
2	Тульская область, Киреевский район, Шварцевский	200 000	17 000 000	85	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-shvartsevskiy-2608959779
3	Тульская область, Киреевск, Советская ул., 1	900	650 000	722	https://tula.cian.ru/sale/commercial/241696758/
4	Тульская область, Киреевск, ул. Сельхозтехника, 5А	2 100	2 490 000	1 186	https://tula.cian.ru/sale/commercial/215133472/
5	Тульская область, Веневский район, Мордвес поселок	127 000	7 000 000	55	https://tula.cian.ru/sale/commercial/221961034/
6	Тульская область, муниципальное образование Тула, Центральный территориальный округ р-н Центральный	10 000	1 000 000	100	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1956488164
7	Тульская область, М-4 Дон, 154-й километр	102 000	10 000 000	98	https://www.avito.ru/venev/zemelnye_uchastki/uchastok_10.2_ga_promnaznacheniya_2032287942
8	Тульская область, Тула муниципальное образование, Новая Мыза поселок, ул. Шоссейная, 12	11 200	12 000 000	1 071	https://tula.cian.ru/sale/commercial/236392133/
9	Тульская область, муниципальное образование Город Тула, посёлок Ленинский, Набережная улица, Ленинский, Тульская область	24 000	2 870 000	120	Земли промназначения, 240 соток на продажу — город Ленинский : Domofond.ru
10	Тульская область, В р-не ул Пролетарская гск, 16в, Первомайский рп, Щекинский р-н	1 235	2 900 000	2 348	Участок 1235 кв. м. на трассе М2 купить в Тульской области на UniBO.ru - объявление ID#20031045
11	Тульская область, р-н Заокский, с/т Ненашево	20 800	25 000 000	1 202	25 000 000 Руб., 2.08 Га земли промышленного назначения, на трассе М-2, Купить промышленные земли Занино,

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
					Заокский район, ID объекта - 201357641 (afy.ru)
12	Тульская область Заокский район, возле деревни Дятлово	700	900 000	1 286	900 000 Руб., Коммерческая земля, 7 га, Купить промышленные земли Дятлово, Заокский район, ID объекта - 202942948 (afy.ru)
13	Тульская область, Алексинский район, в районе деревни Кострово	1 400	1 000 000	714	1 000 000 Руб., Коммерческая земля, 14 га, Купить промышленные земли Кострово, Алексинский район, ID объекта - 202942944 (afy.ru)
14	Тульская область, Ленинский район, с/п Шатское, п. Шатск	17 000	2 500 000	147	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_34224432_7
15	Тульская область, Ленинский район, Федоровское сельское поселение	10 000	1 930 000	193	https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_198_7568416
	Тульская область, муниципальное образование Тула, Пролетарский территориальный округ р-н Пролетарский	10 700	10 700 000	1 000	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_1864548_156
	Тульская область, Тула, посёлок Хомяково р-н Зареченский	7 000	7 900 000	1 129	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_20169007_74
	Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Шатское, в 408 м северо-восточнее д. Акулинино	35 000	5 000 000	143	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_78088219_3
	Минимальное значение	55			
	Максимальное значение	2 348			
	Среднее значение	662			

Анализ Оценщика

Вывод: диапазон цен на земельные участки производственного назначения в Тульской области варьируется от 55 руб./кв.м до 2348 руб./кв.м., среднее значение 662 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с физическими характеристиками объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

Табл. 4.7

Предложения по продаже производственно-складских помещений в Тульской области

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
1	Тульская область, Дубенский район, Воскресенское село, Молодежная ул., 17	1 050,00	8 880 000,00	8 457	https://tula.cian.ru/sale/commercial/218942203/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
2	Тульская область, Тула, Привокзальный, мкр. Косая Гора, ул. Шмидта	3 414,00	7 500 000,00	2 197	https://tula.cian.ru/sale/commercial/204460849/
3	Тульская область, Куркинский район, Куркино пгт, ул. Сахзаводская, 2	1 100,00	7 000 000,00	6 364	https://tula.cian.ru/sale/commercial/225542368/
4	Тульская область, Дубенский район, Новое Берковое деревня	1 118,00	4 750 000,00	4 249	https://tula.cian.ru/sale/commercial/237450729/
5	Тульская область, Тула муниципальное образование, Рассвет поселок	7 000,00	10 000 000,00	1 429	https://tula.cian.ru/sale/commercial/217569251/
6	Тульская область, Заокский район, Александровка деревня	801,80	11 000 000,00	13 719	https://tula.cian.ru/sale/commercial/243358287/
7	Тульская область, Узловский район, Ивановка село, 24	1 138,00	11 550 000,00	10 149	https://tula.cian.ru/sale/commercial/225724538/
8	Тульская область, Веневский район, Хавки село	1 028,80	20 000 000,00	19 440	https://tula.cian.ru/sale/commercial/231103956/
9	Тульская область, Тула, Пролетарский, Новотульская ул., 17	4 256,00	27 000 000,00	6 344	https://tula.cian.ru/sale/commercial/197764072/
10	Тульская область, Тула, Зареченский, Вяземская ул.	4 500,00	29 000 000,00	6 444	https://tula.cian.ru/sale/commercial/235110549/
11	Тульская область, Тула, Привокзальный, мкр. Мясново, проезд Ханинский, 12	47 000,00	33 000 000,00	702	https://tula.cian.ru/sale/commercial/200172713/
12	Тульская область, Новомосковск, Новая ул., 1	7 704,10	70 000 000,00	9 086	https://tula.cian.ru/sale/commercial/232036046/
13	Тульская область, Ясногорск, Заводская ул., 3	9 100,00	70 000 000,00	7 692	https://tula.cian.ru/sale/commercial/234451281/
14	Тульская область, Тула, Пролетарск	1 600,00	15 000 000,00	9 375	https://tula.cian.ru/sale/commercial/13505807/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
	ий, мкр. Криволучье, ул. Николая Островского, 63				
15	Тульская область, Тула муниципальное образование, Шатск поселок	17 448,00	16 900 000,00	969	https://tula.cian.ru/sale/commercial/244640842/
16	Тульская область, Тула, Центральны й, ул. Володарского, 24	20 000,00	48 000 000,00	2 400	https://tula.cian.ru/sale/commercial/224360860/
17	Тульская область, Новомосковск, Т ехническая ул., 8А	9 796,00	59 700 000,00	6 094	https://tula.cian.ru/sale/commercial/239927986/
18	Тульская область, Узловский район, Дубовка поселок	1 500,00	44 500 000,00	29 667	https://tula.cian.ru/sale/commercial/223418049/
19	Тульская область, Щёкинский р-н, пос. Огарёвка	3 225,30	9 468 000,00	2 936	https://www.avito.ru/ogarevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3225.3_m_1859900874
20	Тульская область, Чернский р-н, пос. Воропаевский	1 766,00	1 171 388,00	663	https://www.avito.ru/chernskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-_skladskoy_kompleks_1766_m_1849987928
21	Тульская область, Новомосковск, Комсомольское ш., 74	35 000,00	130 000 000,00	3 714	https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_35_000_m_1917550977
22	Тульская область, Суворовский р-н, Суворов	5 000,00	6 000 000,00	1 200	https://www.avito.ru/suvorovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kompleks_zdaniy_1097846857
23	Тульская область, Венёвский р-н, город Венёв, пер. Белова, 4	1 879,30	11 483 220,00	6 110	https://www.avito.ru/venevskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/kompleks_zdaniy_1879.3_m_2028525832
24	Тульская область, Узловский р-н, с. Супонь, 53	8 252,00	35 000 000,00	4 241	https://www.avito.ru/uzlova/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_8252_m_na_7.58_ga_847148303
25	Тульская область, муниципальное образование Тула,	5 000,00	17 000 000,00	3 400	https://www.avito.ru/tulskaya_oblast_pervomayskiy/kommercheskaya_nedvizhimost

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена, руб. кв. м	Источник
	Привокзальный территориальный округ				ost/prodaetsya_baza_obsc h._pl._4000kv.m._na_5_ga_z emli_1367616358
26	Тульская область, Киреевский р-н, Болохово, ул. Ленина, 39А	42 000,00	19 356 000,00	461	https://www.avito.ru/bolohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_kompleks_42000_m_20494_19276
	Тульская область, Киреевский р-н, пос. Интернациональный	18 520,00	27 000 000,00	1 458	https://www.avito.ru/bolohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1887352184
	Тульская область, Киреевский р-н, пос. Красный Яр, Советская ул., 11	10 000,00	55 000 000,00	5 500	https://www.avito.ru/bolohovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_10000_m_1984317857
	Минимальное значение			461	
	Максимальное значение			29 667	
	Среднее значение			6 231	

Анализ Оценщика

Вывод: диапазон цен на объекты производственно-складского назначения в Тульской области варьируется от 461 руб./кв. м до 29 667 руб./кв. м, среднее значение 6 231 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с техническим состоянием объектов и локальным месторасположением (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

4.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Оценщик исходил из информации, представленной на открытых интернет ресурсах, специализирующихся на продаже недвижимости и земельных участков. В данном случае, при подборе аналогов учитываются ценообразующие факторы, указанные в таблице:

Табл. 4.8

Ценообразующие факторы для земельных участков

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
Ценообразующие факторы на рынке земельных участков		
Категория земель	- Земли сельскохозяйственного назначения - Земли населенных пунктов - Земли промышленности и иного назначения - Земли особо охраняемых территорий - Земли лесного фонда - Земли водного фонда - Земли запаса	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Диапазон значений данного фактора учесть невозможно, так как для объекта оценки выбор аналогов должен производиться по идентичной категории земельных участков.
Целевое назначение земель	- Под торговое и сервисное - Под гостиницы - Под офисно-административные - Под жилые дома - Под производственно-складские - Под объекты рекреации	Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования. Так как оцениваемый земельный участок и подобранные объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка на вид разрешенного использования земельного участка равна 0,0%
Вид права пользования земельным участком	- Собственность - Долгосрочная аренда - Краткосрочная аренда - Доля в праве (общая долевая собственность)	Диапазон значений – 0,75 - 1,00 в зависимости состава передаваемых имущественных прав, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 2, под редакцией Лейфера А. А., 2018 г., стр. 72;
Местонахождение (для территорий города, в зависимости от удаленности от центра)	Диапазон в зависимости от удаленности земельного участка от центра,	Диапазон значений – (0,65 – 1,00) в зависимости от удаленности земельного участка от центра, «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», под редакцией Лейфера А. А., 2018 г., стр. 189
Размер земельного участка	Диапазоны в зависимости от площади и от типа земельного участка	Диапазон значений в зависимости от типа земельного участка, Регрессионная зависимость для земельных участков под промышленное назначение, на основании Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», часть 2, под редакцией Лейфера А. А., 2018 г.
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	- Газоснабжение/Теплоснабжение - Электроснабжение - Водоснабжение - Канализация	Значение корректирующих коэффициентов – (1,00, 1,10, 1,16, 1,07, 1,07, 1,10), Statitelt
Наличие ветхих строений	- Имеются - Отсутствуют	Значение корректирующих коэффициентов – (1,00, 0,84, 0,93), Statitelt
Расположение относительно «красной линии» для земель под	- Расположение на «красной линии» - Расположение внутри квартала	Значение корректирующего коэффициента составляет – (1,25), «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные

Ценообразующие факторы	Диапазон значения	Обоснование значений
индустриальную застройку		участки», часть 1, под редакцией Лейфера Л. А., 2018 г., стр. 220

Источник: анализ Оценщика

Табл. 4.9

Ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

Ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости	
Материал стен	• Стены капитальные • Стены из сэндвич-панелей • Стены деревянные
Наличие объектов различного назначения	• Наличие офисной части • Наличие пищевого производства • Наличие холодильного оборудования
Наличие отопления	• Наличие отопления • Отсутствие отопления
Наличие ж-д ветки	• Наличие ж-д ветки • Отсутствие ж-д ветки
Площадь объекта	• В зависимости от объекта недвижимости рассчитывается индивидуально

Источник: анализ Оценщика

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

4.9. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Основные выводы относительно рынков недвижимости в сегментах необходимых для оценки объектов:

- диапазон цен на земельные участки производственного назначения в Тульской области варьируется от 55 руб./кв.м до 2348 руб./кв.м., среднее значение 662 руб./кв.м.
- Рынок коммерческой недвижимости Тульской области, можно назвать насыщенным предложениями в данных сегментах, рынок производственно-складской недвижимости, сопоставимой с оцениваемой, в целом можно признать активным рынком. Однако, рынок коммерческой недвижимости города Липки не развит, является не активным.
- В условиях напряженной политической ситуации происходит снижение активности рынка: спрос снижается в связи с ростом рискованности вложений.
- Основными параметрами, влияющими на стоимость объектов производственно-складского назначения, являются: классность, местоположение, площадь, физическое состояние.
- Стоимость продажи производственно-складской объектов находятся в диапазоне от 461 руб./кв. м до 29 667 руб./кв. м, среднее значение 6 231 руб./кв. м. с НДС.
- Ликвидность объектов производственно-складского назначения определяется Оценщиком как низкую, срок экспозиции производственно-складских объектов 12-18 месяцев.

5. Описание процесса оценки объекта недвижимости

5.1. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «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».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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 (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 , разд. III).

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 или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 , разд. III).

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 « В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

5.2. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

5.2.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности,

перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

На рынке представлено достаточное количество объектов аналогичных объекту оценки. А также, Затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход, для оценки корпусов пионерского лагеря, так как они представляют из себя деревянные здания советской постройки, аналогов на рынке Иркутской области оценщику не удалось найти.

Земельный участок является невозпроизводимым ресурсом, а, следовательно, невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта. Таким образом, использование затратного подхода невозможно и подход не применялся для оценки земельного участка.

5.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (sales comparison approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета сравнительный подход применялся к объекту оценки, так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

5.2.3. Доходный подход

Доходный подход (income approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Объекты оценки находятся в плохом состоянии и могут функционировать только после проведения капитального ремонта, поэтому оценить будущие доходы не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода при определении рыночной стоимости производственно-складской недвижимости.

6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

6.1. Определение рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

6.1.1. Общая методология сравнительного подхода

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

K - количество аналогов;

V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;

A_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i -го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

DP_{ij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Анализ и обоснование выбора элементов и единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 сот. земельного участка и стоимость в рублях 1 кв.м. за здания.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- ✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- ✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.
- ✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- ✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- ✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

6.1.2. Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Табл. 6.1

Выбор метода оценки земельных участков

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности	Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренте и вероятность сохранения этой разницы	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права	Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации

Источник информации: анализ Оценщика

Обоснование выборы единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель — стоимость в рублях 1 сотка земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель — цена предложения в рублях сотка общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 сотка общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Табл. 6.2

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	1.1. Вид права на объект недвижимости
	1.2. Категория земель
	1.3. Вид разрешенного использования
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	3.1. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание)
4. Время продажи (дата предложения)	4.1 Изменение цен во времени
5. Характеристики месторасположения объекта	5.1. Адрес
	5.2. Транспортная доступность
6. Физические характеристики объекта	6.1. Общая площадь
	6.2. Наличие строений
	6.3. Состав и наличие коммуникаций
7. Экономические характеристики	7.1 Не выявлены

Источник информации: анализ Оценщика

Обоснование выбора объектов-аналогов:

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым земельным участкам, предлагаемых на рынке коммерческой недвижимости.

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже земельных участков, по объявлениям, размещенным на сайтах ведущих риэлтерских организаций, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Оценщиком были отобраны сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемым помещениям.

Для дальнейшего сравнительного анализа объекта оценки и каждого из объектов-аналогов Оценщиком были выбраны следующие элементы сравнения:

- условия финансирования;
- дата предложения;
- местоположение;
- состояние;
- общая площадь.

Проведенный анализ объекта оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других элементов сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Согласно п. 22в ФСО №7, при выборе объектов-аналогов из анализа п.8.5., оценщик ориентировался на местоположение и полноту информации о физических характеристиках рассматриваемых объектов-аналогов. При выборке ретроспективного анализа были проанализированы 6 предложений и выбраны 3 наиболее сопоставимых земельных участков по площади и местоположению и полноте информации.

Порядок внесения поправок основан на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между объектом оценки и сопоставимым объектом.

Из земельных участков, представленных в экономическом обзоре, отобраны 3 наиболее подходящих по ценообразующим факторам аналога: наиболее сопоставимых по дате экспозиции, площади, местоположению, находящиеся в середине ценового диапазона, техническом состоянии зданий и дате постройки, доступности, полноте и достоверности данных и др.

В таблицах ниже представлены выборки сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода.

Расчет земельного участка

Табл. 6.3

Выборка объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода⁵

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniy_a_780882193	https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniy_a_342244327	https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1987568416
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта,	Для размещения промышленных объектов	Для размещения иных объектов промышленности
Общая площадь, кв.м.	10400	35000	17000	10000

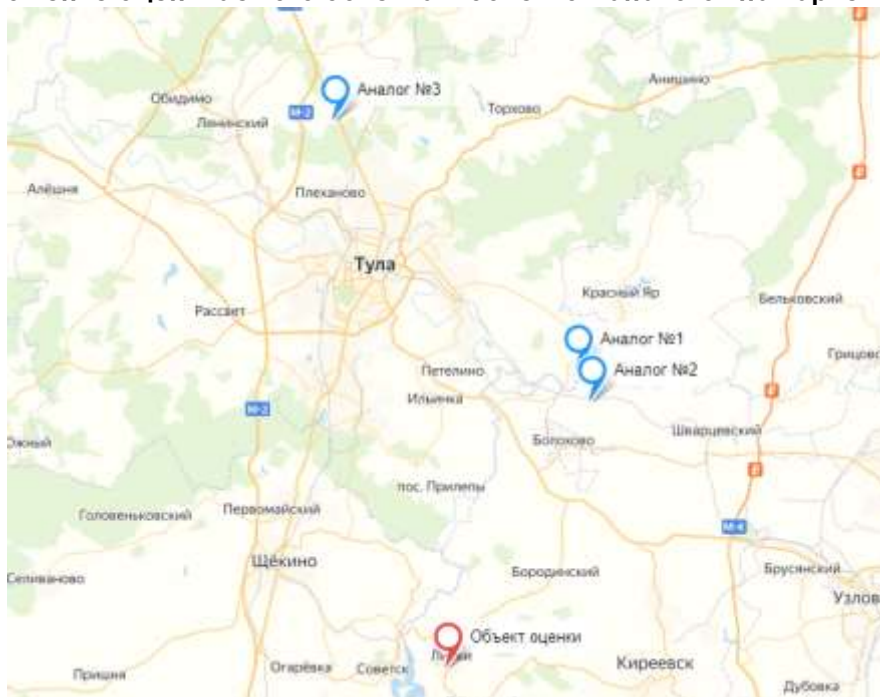
⁵ Согласно проведенному анализу объектов-аналогов, коммуникации на участках отсутствуют. Дополнительная информация по земельным участкам была получена от представителей собственников.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	обл. Тульская, р-н Киреевский, г. Липки, ул. Железнодорожная, дом 1-б	Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Шатское, в 408 м северо-восточнее д. Акулинино	Тульская область, Ленинский район, с/п Шатское, п. Шатск	Тульская область, Ленинский район, Федоровское сельское поселение, в 2500 м севернее д. Рождество
Дата предложения		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования и продажи	рыночная, прямая продажа	рыночная, прямая продажа	рыночная, прямая продажа	рыночная, прямая продажа
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
наличие ветхих строений	условно свободный	нет	нет	нет
Электричество, водоснабжение	по границе	по границе	по границе	по границе
наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.		5 000 000	2 500 000	1 930 000
Цена за 1 кв.м. руб.		143	147	193

Источник информации: анализ предложений по продаже земельных участков, произведенный Оценщиком

Рис. 6.1

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте Тульской области



Источник информации: <https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/>

Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок, представлен в таблице ниже.

Табл. 6.4

Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена 1 кв.м. руб.		143	147	193
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		143	147	193
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		143	147	193
Условия финансирования	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		143	147	193
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		143	147	193
Предложение/сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректирующий коэффициент		-19,9%	-19,9%	-19,9%
Скорректированная стоимость, руб.		114	118	155
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Корректирующий коэффициент на категорию ЗУ		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		114	118	155
Вид разрешенного использования ЗУ	Для размещения промышленных объектов	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта,	Для размещения промышленных объектов	Для размещения иных объектов промышленности
Корректирующий коэффициент на вид разрешенного использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		114	118	155
Местоположение	обл. Тульская, р-н Киреевский, г. Липки, ул. Железнодорожная, дом 1-б	Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Шатское, в 408 м северо-восточнее д. Акулинино	Тульская область, Ленинский район, с/п Шатское, п. Шатск	Тульская область, Ленинский район, Федоровское сельское поселение, в 2500 м севернее д. Рождество
Корректирующий коэффициент на местоположение		0%	0%	0%

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		114	118	155
Общая площадь, кв.м.	10400	35000	17000	10000
Корректирующий коэффициент на величину площади		27,3%	10,3%	-0,8%
Скорректированная стоимость, руб.		146	130	153
наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент на наличие ж/д ветки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		146	130	153
Наличие коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		146	130	153
Общая процентная корректировка, рассчитанная по модулю		47,2%	30,2%	20,7%
Весовые коэффициенты		30%	34%	36%
Цена с учетом удельного веса		43	44	56
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта, руб.		143		
Рыночная стоимость округленно, руб.		1 489 000		

Источник: анализ, расчет Оценщика

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Табл. 6.5

		На выходе	На входе
Среднее значение ряда данных	ср	143	161
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	143	774
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	12	28

Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	На выходе	На входе
		8,4%	17,3%

Источник: анализ, расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне меньше от 10% (незначительная изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок:

1. Вид права

Объект-аналоги №1, 2 и 3 и объект оценки сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вносится.

2. Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

3. Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемого земельного участка одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

4. Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – ноябрь 2020 г. Дата предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Учитывая выше изложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

5. Разница между ценой предложения и ценой сделки

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке земель. По данным справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера, уровни уторгования на объекты недвижимости представлены следующие:

Табл. 6.6

Класс объектов	Уровни торга		
	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

В виду умеренного количества предложений по продаже земель в Тульской области, Оценщик счел целесообразным для объектов-аналогов №1 - №3 ввести корректировку на торг в размере -19,9% (среднее значение доверительного интервала неактивного рынка), для каждого аналога.

6. Корректировка на местоположение

Корректировка не вносится, т.к. объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру.

7. Категория/вид разрешенного использования земельного участка

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Объекты-аналоги №1 - №3 имеют аналогичную категорию земель и сопоставимый вид разрешенного, корректировки не вводятся.

8. Корректировка на величину земельного участка

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам.

Рис. 6.2



Рис. 18

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

Табл. 6.7

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	10 400,00	35 000,00	17 000,00	10 000,00
$y=3,989x^{-0,199}$	0,63310	0,49727	0,57412	0,63806
Корректировка, %		27,3%	10,3%	-0,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

Величина поправки определялась по следующей формуле:

$$y = 3,989x^{-0,199}$$

где:

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

9. Наличие ветхих сооружений

Оцениваемый земельный участок рассчитывается как «условно свободный от пристроек».

Табл. 6.8

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

Источник информации: Корректировка была определена по данным ресурса СтатРиэлт/ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda/>.

Корректировка не требуется.

10. Наличие инженерных коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

У объекта-оценки имеется возможность подключения электроэнергии, канализации, водоснабжения и отопления. Корректировка не требуется.

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов, как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (C_i - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ – стандартное отклонение;

C – стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp} – среднее значение стоимостей 1 кв. м аналогов;

n – количество аналогов.

6.1.3. Определение рыночной стоимости отдельно стоящих нежилых зданий в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках кредитования. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам - аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

Перечень корректировок назначается экспертно, исходя из условий репрезентативности и адекватности данного подхода при оценке зданий и помещений.

Табл. 6.9

Шкала корректировок

Группа факторов	Элементы группы для сравнительного анализа
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Экология
	Транспортная доступность
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Окружающая застройка
	Износ и потребность в ремонте
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий
Этажность	Расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части

Источник информации: анализ Оценщика

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых объектам оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны 3-и наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже.

Объекты-аналоги производственно-складского комплекса⁶

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3*
Источник информации		https://www.avito.ru/ogarevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3225.3_m_1859900874	https://www.avito.ru/novomoskovsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_35_000_m_1917550977	https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_8252_m_n_a_7.58_ga_847148303
Наименование	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий
Назначение помещений	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс	производственно-складской комплекс
Общая площадь, кв.м.	1 739,00	3 225,30	35 000,00	8 252,40
Площадь земельного	10 400	10 000	74 800	75 800
Отношение площади ЗУ к площади зданий и сооружений	5,98	3,10	2,14	9,19
Отклонение		2,88	3,84	-3,20
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв.м	143			
Корректировка на ЗУ		412	550	-459
Местоположение	Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.16	Тульская область, Щёкинский р-н, пос. Огарёвка	Тульская область, Новомосковский, Комсомольское ш., 74	Тульская область, Узловский р-н, с. Супонь, 53
Наличие железнодорожной ветки	нет	нет	нет	нет
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	да	нет
Техническое состояние зданий	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Техническое состояние помещений	требуется капитальный ремонт (без отделки)	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Дата предложения		актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Условия финансирования и продажи	рыночная, прямая продажа	рыночная, прямая продажа	рыночная, прямая продажа	рыночная, прямая продажа
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Цена предложения, руб. с учётом НДС		9 468 000	130 000 000	35 000 000
Цена за 1 кв.м. руб. с учётом НДС		2 936	3 714	4 241

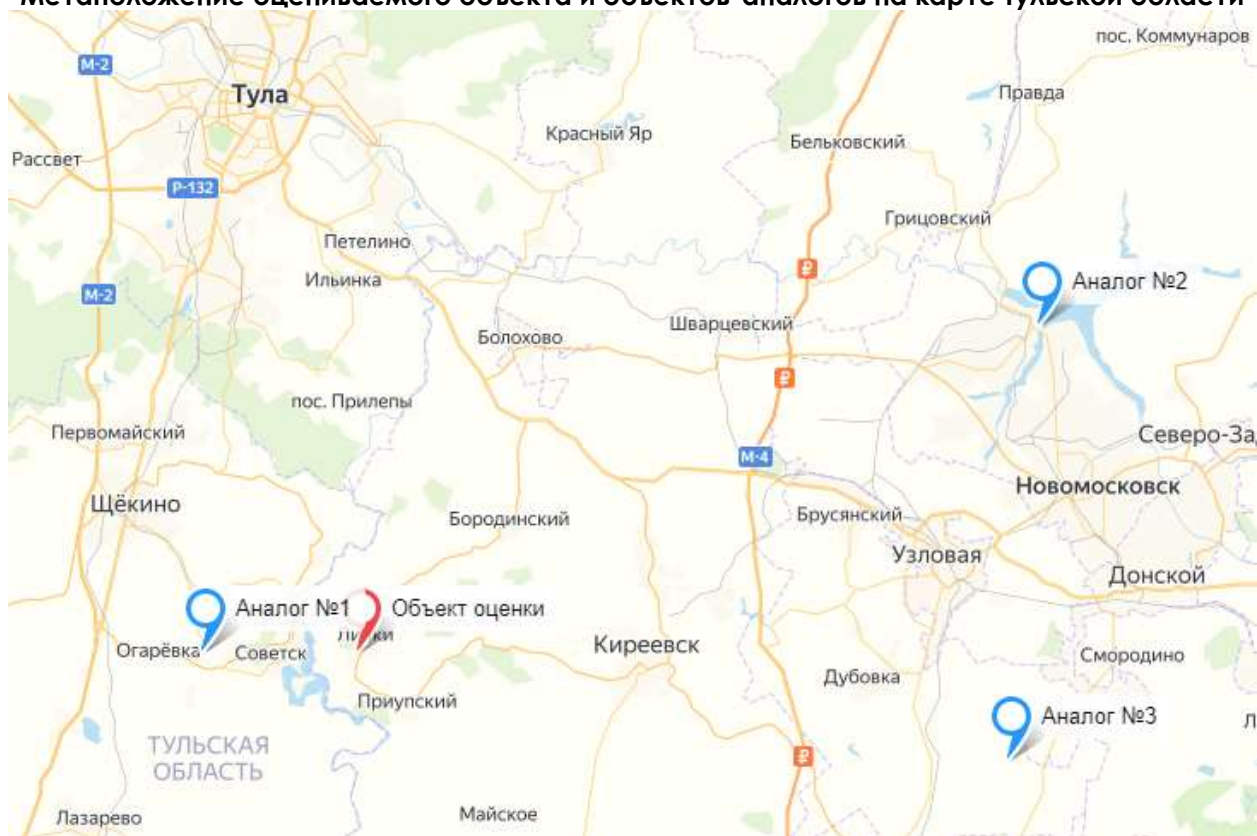
Источник информации: анализ предложений по продаже зданий, произведенный Оценщиком

*Согласно информации, в объявлении имущественный комплекс продается с оборудованием. После телефонного разговора с представителем агентства недвижимости (тел. +7-920-744-28-77) выяснилось, что оборудование уже демонтировано, а в объявление не внесли коррективы.

⁶ Дополнительная информация по физическим характеристикам объектов-аналогов была получена от представителей собственников.

Диагр. 6.1

Метаположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте Тульской области



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Расчет рыночной стоимости производственно-складской базы

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена 1 кв.м. руб. с учетом НДС		2 936	3 714	4 241
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 936	3 714	4 241
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 936	3 714	4 241
Условия финансирования	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 936	3 714	4 241
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 936	3 714	4 241
Предложение/сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректирующий коэффициент		-18,8%	-18,8%	-18,8%
Скорректированная стоимость, руб.		2 384	3 016	3 444
Тип объекта	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий	комплекс зданий
Корректирующий коэффициент на тип помещения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 384	3 016	3 444
Местоположение	Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.16	Тульская область, Щёкинский р-н, пос. Огарёвка	Тульская область, Новомосковск, Комсомольское ш., 74	Тульская область, Узловский р-н, с. Супонь, 53

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректирующий коэффициент на местоположение		0%	-16%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 384	2 533	3 444
Корректирующий коэффициент на наличие ж\д ветки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 384	2 533	3 444
Корректирующий коэффициент на наличие ГПМ		0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		2 384	2 255	3 444
Корректирующий коэффициент на величину площади		7,8%	44,2%	20,9%
Скорректированная стоимость, руб.		2 570	3 251	4 164
Корректировка на состояние зданий, %		-29,0%	-29,0%	-29,0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 824	2 308	2 956
Корректировка на состояние помещений, %		-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб.		1 496	1 893	2 424
Корректировка на наличие отопления, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.		1 496	1 893	2 424
Корректировка на ЗУ		412	550	-459
Скорректированная стоимость, руб.		1 908	2 443	1 965
Общая процентная корректировка, рассчитанная по модулю		54,8%	118,2%	67,9%
Весовые коэффициенты		38%	27%	35%
Цена с учетом удельного веса		725	659	689
Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта, руб. (с учетом НДС)		2 072		

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)		3 603 996		

Источник: анализ, расчет Оценщика
Табл. 6.12

Стоимость ЗУ, руб.	1 488 807
Стоимость нежилых зданий (без учёта прав на ЗУ), руб.	2 115 190
Стоимость 1 кв.м. зданий, руб.	1 216

Источник: анализ, расчет Оценщика
Табл. 6.13

Расчет стоимости каждого объекта оценки (с учётом округлений)

Наименование	Кадастровая стоимость	Доля в кадастровой стоимости	РС, руб.
Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693	1 341 724,69	0,340496062	720 000
Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690	36 596,97	0,009287393	20 000
Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692	129 676,51	0,032908645	70 000
Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689	504 044,03	0,127913728	271 000
Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691	1 928 457,68	0,489394173	1 035 000
ИТОГО:	3 940 499,88	1	2 116 000

Источник: анализ, расчет Оценщика

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Табл. 6.14

		На выходе	На входе
Среднее значение ряда данных	ср	2 106	3 630
Сумма квадратов отклонений значения x от средней ряда данных	дисперсия	86 274	431 465
Среднее квадратическое отклонение от средней (корень квадратный из дисперсии)	δ (сигма)	294	657
Коэффициент вариации (отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда). Выборка (по канонам статистики) считается однородной, если $V < 30\%$	V	13,9%	18,1%

Источник: анализ, расчет Оценщика

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 10% до 20% (средняя изменчивость вариационного ряда), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование внесенных корректировок

1. Вид права на оцениваемый объект

Оцениваемый объект находится на праве собственности, так же как объекты-аналоги, корректировки не вводятся.

2. Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0 %.

4. Условия совершения сделки

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок — публичная оферта — величина корректировки равна 0 %.

5. Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов - аналогов — ноябрь 2020 г., дата проведения оценки — ноябрь 2020 г. — величина корректировки равна 0 %.

6. Поправка на перевод цены

Поправка на перевод цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке коммерческой недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам. По данным Справочника оценщика недвижимости 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020», уровни уторгования на объекты недвижимости представлены ниже.

Табл. 6.15

Уровни торго
Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020»

В данном случае, для аналогов № 1 – № 3 Оценщик принял значение торго в максимальном значении доверительного интервала неактивного рынка, корректировка составила -18,8 %.

7. Месторасположение здания

Корректировка Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

расположение относительно административных округов и ценовых зон;
 пешеходная/транспортная доступность;

Корректировка вводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Табл. 6.16

Значения территориальных коэффициентов, усреднённые по городам России

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	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью		0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов		0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты		0,51	0,49	0,53

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,36	1,61	1,98
	II	0,83	1,00	1,13	1,34	1,64
	III	0,74	0,89	1,00	1,19	1,46
	IV	0,62	0,75	0,84	1,00	1,23
	V	0,51	0,61	0,69	0,82	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Табл. 6.17

Расчет корректировки на местоположение

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
IV	IV	II	IV
	0%	-16%	0%

8. Функциональное назначение

Функциональное назначение оцениваемого объекта – производственно-складское, так же, как и у объектов-аналогов №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

9. Тип объекта

Объект оценки представляет собой нежилое отдельно стоящее здание, так же, как и объекты-аналоги №1, №2 и №3, корректировки не вводятся.

10. Корректировка на общую площадь

Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объект меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Зависимость удельной цены/арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения. Доверительный интервал

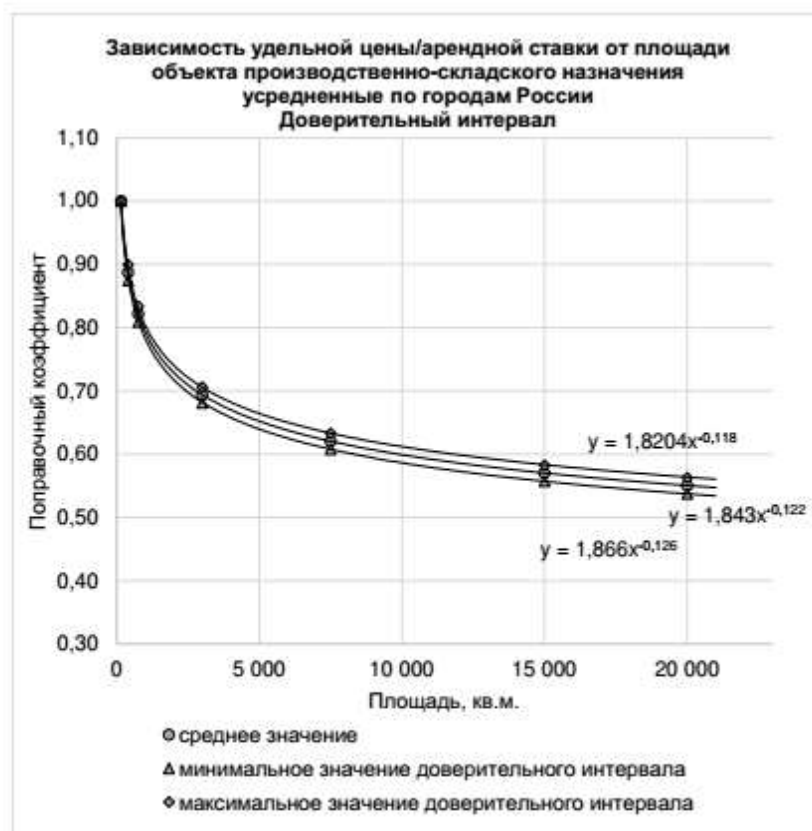


Рис. 58¹⁵

Табл. 6.18

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	1 739,00	3 225,30	4 951,30	8 252,40
$y=1,843x^{(-0,122)}$	0,74167	0,68783	0,65278	0,61334
Корректировка, %		7,8%	13,6%	20,9%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Величина поправки определялась по следующей формуле:

$$Y = 1,843x^{-0,122}$$

где:

где y – коэффициент зависимости стоимости от площади;

x – площадь земельного участка, кв. м.

11. Корректировка на состояние здания

Величина поправки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Табл. 6.19

Корректировка на состояние зданий

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Оцениваемый объект находится в плохом (неудовл.) состоянии, тогда как объекты-аналоги №1, №2, №3 в удовлетворительном. Корректировка вводилась в размере -29% для всех аналогов.

13. Корректировка на состояние отделки внутренних помещений

Величина поправки определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Табл. 6.20

Цены (арендные ставки) производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020».

Оцениваемый объект находится фактически в состоянии без отделки, тогда как объекты-аналоги №1, №2, №3 имеют удовлетворительное состояние отделки. Корректировка вводилась в размере -18% для всех аналогов

14. Корректировка на обеспеченность земельным участком

У объекта оценки и аналогов разное соотношение площадей зданий и земельного участка. Соответственно необходимо ввести корректировку по данному параметру.

Табл. 6.21

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	1 739,00	3 225,30	35 000	8 252,40
Площадь земельного	10 400	10 000	74 800	75 800
Отношение площади ЗУ к площади зданий и сооружений	5,98	3,10	2,14	9,19
Отклонение		2,88	3,84	-3,20
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв.м	143			
Корректировка на ЗУ		412	550	-459

Источник информации: Расчеты Оценщика

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

K_i – весовой коэффициент i -го результата;

B_i – вес i -го результата;

B_c – сумма весов результатов;

P_i – величина валовой корректировки i -го результата;

P_c – сумма величин валовых корректировок результатов.

6.1.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет:

Табл. 6.22

Значение рыночной стоимости, полученное в рамках сравнительного подхода⁷

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость	
		руб. с учетом НДС	руб. без учета НДС
1	Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693	720 000	600 000
2	Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690	20 000	16 667
3	Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000-. Кад. Номер № 71:12:060504:692	70 000	58 333
4	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689	271 000	225 833
5	Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000-, кад. Номер № 71:12:060504:691	1 035 000	862 500
Итого		2 116 000	1 763 333

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

⁷ НДС при продаже прав собственности земельного участка не облагается. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

6.2. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости

Согласование (Обобщение) результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Для проведения оценки Оценщик выбрал методы сравнительного подхода, присвоен удельный вес – 100%.

Табл. 6.23

Согласование (обобщение) результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб. с учетом НДС						Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
1	Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693	не применялся, обоснованный отказ	0	720 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	720 000
2	Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690	не применялся, обоснованный отказ	0	20 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	20 000
3	Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000, - Кад. Номер № 71:12:060504:692	не применялся, обоснованный отказ	0	70 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	70 000
4	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689	не применялся, обоснованный отказ	0	271 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	271 000
5	Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:691	не применялся, обоснованный отказ	0	1 035 000	1	не применялся, обоснованный отказ	0	1 035 000

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

7 Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 30 ноября 2020 г., составляет, округленно:

Табл. 7.1

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость	
		руб. с учетом НДС	руб. без учета НДС
1	Нежилое здание (административное здание), назначение: нежилое здание, количество этажей 2, общей площадью 400,5 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0100:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:693	720 000	600 000
2	Нежилое здание (проходная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 11,2 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0200:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:690	20 000	16 667
3	Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 77,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0301:20000, - Кад. Номер № 71:12:060504:692	70 000	58 333
4	Нежилое здание (котельная), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 177,1 кв.м., инв. №70:00:228:001:003010440:0503:20000, -. Кад. Номер № 71:12:060504:689	271 000	225 833
5	Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 1 073,1 кв.м., инв. № 70:00:228:001:003010440:0601:20000, - кад. Номер № 71:12:060504:691	1 035 000	862 500
Итого		2 116 000	1 763 333

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины стоимости на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.В. Тышкевич

01 декабря 2020 г.

8 Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

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

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.В. Тышкевич

01 декабря 2020 г.

9 Список используемой литературы

9.1. Нормативные документы

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции от 29.07.2017 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.

9.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018;
3. Справочник оценщика недвижимости-2018. «Справочник оценщика недвижимости 2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018»;
4. Справочник оценщика машин и оборудования, под ред. Лейфер Л.А., 2019 г.
5. Интернет-ресурсы.

9.3. Методологическая литература

1. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
2. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
5. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
6. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;
7. Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018г., под ред. Лейфера Л.А., для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости;
8. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №23) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 50 с;
9. Ковалев А.П. «Оценка стоимости активной части основных фондов». – М.: Минстатинформ, 2001г.

10 Приложения

10.1. Приложение №1. Аналитические данные

Аналоги, принятые в расчет

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_780882193 🔍

Тула Недвижимость Земельные участки Тула Промышленное В каталоге Следующее →

Участок 3.5 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить закладку 29 ноября в 10:24

3 000 000 Р

8 920 780-82-82

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с февраля 2013
Завершено 21 объявление

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 780882193, ☎ 8533 (+13)

БОЛЬШИЕ
БОЛЬШИЕ
НА БЕЛ

Яндекс



Площадь: 350 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тульская область, Тула
р-н Центральный [Показать карту](#)

Земля пром. назначения, в собственности физ. лица. Продажа от собственника. Не посредник!

Кадастровые номера участков:
71:14:021001:824 - 2.1 ГА
71:14:021001:2016 - 1.4 ГА

Очень удобное расположение (трассы М2 и М4 в пределах 30км), также удобные

Площадь: 350 сот.; Расстояние до города: в черте города

3 000 000 Р

8 920 780-82-82

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с февраля 2013
Завершено 21 объявление

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 780882193, ☎ 8533 (+13)

Тульская область, Тула
р-н Центральный [Показать карту](#)

Земля пром. назначения, в собственности физ. лица. Продажа от собственника. Не посредник!

Кадастровые номера участков:
71:14:021001:824 - 2.1 ГА
71:14:021001:2016 - 1.4 ГА

Очень удобное расположение (трассы М2 и М4 в пределах 30км), также удобные подъездные пути, на участке дорога из ж/б плит, с трасс М2-М4 до участка новая асфальтированная дорога.

Газоснабжение - диаметр газовой трубы 300мм, давление высокое
Водоснабжение - собственные скважины.
Электричество - свободные мощности 25МВт

Свободной земли 3.5 ГА

Больше фото по запросу.

Адрес: Тульская обл., Ленинский р-н, сельское поселение Шатское, п. Шатск (г. Тула, Пролетарский округ, п. Шатск)

Цена договорная (от 5млн.р. до 5млн.р. за ГА)

Адекватному покупателю хороший тоог.

https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_780882193

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_342244327

Тула Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность В каталог Следи за ценой

Участок 1.7 га (промышленного назначения)

2 500 000 ₽

👍 Добавить в избранное 📄 Добавить закладку 19 ноября в 19:11



8 920 797-71-77

Написать сообщение
Отпишет за несколько часов

Алексей
Агентство
На Авито с марта 2014
Завершено 11 объявлений

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

№ 342244327, 📞 7556 (+6)

Площадь: 170 сот.; Расстояние до города: в черте города

Тульская область, муниципальное образование Тула, Пролетарский территориальный округ
р-н Пролетарский [Показать карту](#)

Продам участок 1.7 га, земли промышленного назначения, 10 км до города

Продается земельный участок КНЭ 71:14.021001:811 промышленного назначения площадью 1,7га по адресу: Тульская область, Ленинский район, с/п Шатское, п. Шатск (10 км от г. Тула и 190 км. от г. Москва), территория бывшего завода «Промстройгаз»

https://www.avito.ru/tula/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_342244327

← → ↺ 🏠 https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1987568

Участок 100 сот. (промназначения)

1 930 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 6 ноября в 11:34



8 915 789-97-80

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Иван Валерьевич
Частное лицо
На Авито с января 2015
Завершено 11 объявлений

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1987568416, 📞 990 (+5)



Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 11 км

Тульская область, муниципальное образование Тула, Р-132, 81-й километр
р-н Привокзальный [Показать карту](#)

Продаю участок промназначения, находящийся по адресу Тульская область, Ленинский район, Федоровское сельское поселение, в 2500 м севернее д. Рождество, участок ровной формы.
От МКАД 160 км.
от Тулы 16 км.
Площадь=10 000 кв. м.

https://www.avito.ru/leninskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1987568416

← → ↺ 📄 📍 https://www.avito.ru/ogarevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3225.3_m_18599... 🔍

Производственная база, 3225.3 м²

9 468 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить закладку

5 ноября в 16:44



Площадь: 3225.3 м²

Тульская область, Щекинский р-н, пос. Огарёвка

[Показать карту](#)

Продается производственная база состоящая из трех зданий общей площадью 3 225.3 кв. метров на двух земельных участках с кадастровыми номерами 71:22:050204:23 и 71:22:050204:24. Общая площадь участков - 10 000 кв. метров. Кадастровые номера: 71:22:050204:24 и 71:22:050204:23.

8 958 752-43-75

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ПАО КБ "Восточный"

Агентство

На Авито с июля 2017

восточный банк

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Артём

№ 1859900874, ☎ 3808 (+7)

ПАО КБ "Восточный"

Имущество которое можете использовать для себя как в бизнесе, так и лично, по всей России, а не только в Москве



Участки 22.52 кв. (СНТ, ДНЧ) 14 100 000 ₽



Помещение свободного назначения, 254 м² 27 377 000 ₽



Помещение свободного назначения, 2107 м² 3 900 000 ₽

Площадь: 3225.3 м²

Тульская область, Щекинский р-н, пос. Огарёвка

[Показать карту](#)

Продается производственная база состоящая из трех зданий общей площадью 3 225.3 кв. метров на двух земельных участках с кадастровыми номерами 71:22:050204:23 и 71:22:050204:24. Общая площадь участков - 10 000 кв. метров. Кадастровые номера: 71:22:050204:24 и 71:22:050204:23.

Здание №1 представляет собой нежилое одноэтажное капитальное строение с двумя нежилыми капитальными одноэтажными пристройками.

Здание №2 представляет собой нежилое одноэтажное кирпичное строение с подвалом, с двумя пристроенными к нему кирпичными гаражами.

Здание №3 представляет собой одноэтажное кирпичное строение.

Здания обеспечены инженерно-техническими системами: электричество, водопровод, канализация, отопление.

Земельные участки функционально обеспечивают вышеуказанные строения, а также формируют прилегающую к ним территорию.

Объекты находятся в удовлетворительном состоянии.

Возможен торг

8 958 752-43-75

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ПАО КБ "Восточный"

Агентство

На Авито с июля 2017

восточный банк

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Артём

№ 1859900874, ☎ 3808 (+7)

ПАО КБ "Восточный"

Имущество которое можете использовать

https://www.avito.ru/ogarevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_3225.3_m_1859900874

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[🏠](#)
[🔒](#)
https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_8252_m_na_7.58_ga

Имущественный комплекс 8252 м² на 7.58 га

35 000 000 ₽

[❤️ Добавить в избранное](#)
[📌 Добавить заметку](#)
25 ноября в 18:18



8 920 744-28-77

Написать сообщение

АН Анком
Агентство
На Авито с апреля 2010
Завершено 188 объявлений

30 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Николай

№ 847148303, ☎ 7044 (+9)



Площадь: 8252 м²

Тульская область, Узловский р-н, с. Сулово, 53 [Показать карту](#)

Предлагается на продажу производственная база в г. Узловая, Тульской области. База расположена на земельном участке промышленного назначения общей площадью 7.58 га. Общая площадь строений (по свидетельствам) 8 252,4 кв.м., состоит из административно-производственного здания общей площадью 2964,9 кв.м., высота потолков 6,7 м; производственного цеха (мастерские) площадью 3566,4 кв.м., высота потолков 6,75м; котельная 707,4 кв.м., высота потолков 4,4-7,8 м; нежилое здание (склад) площадью 224,1 кв.м.; нежилое здание (гараж) 216 кв.м.;

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[🏠](#)
[🔒](#)
https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_8252_m_na_7.58_ga



35 000 000 ₽

Площадь: 8252 м²

Тульская область, Узловский р-н, с. Сулово, 53 [Показать карту](#)

Предлагается на продажу производственная база в г. Узловая, Тульской области. База расположена на земельном участке промышленного назначения общей площадью 7.58 га. Общая площадь строений (по свидетельствам) 8 252,4 кв.м., состоит из административно-производственного здания общей площадью 2964,9 кв.м., высота потолков 6,7 м; производственного цеха (мастерские) площадью 3566,4 кв.м., высота потолков 6,75м; котельная 707,4 кв.м., высота потолков 4,4-7,8 м; нежилое здание (склад) площадью 224,1 кв.м.; нежилое здание (гараж) 216 кв.м.; диспетчерская 74,7 кв.м., мойка 263,3 кв.м., столовая 215,6 кв.м. Состояние удовлетворительное, в некоторых зданиях требуются кровельные работы, территория асфальтирована, огорожена. Все коммуникации: э/э (900 кВт, 2 тр-ра, возможно оформление подстанции в собственность), газ (собственная ГРП с высокого на низкое давление), вода (собственные скважины), канализация (требуют проверки), удобный подъезд, удобный выезд на М4 (15 км), М2, до МКАД 190 км. Стоимость производственной базы вместе с оборудованием 35 млн.руб

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[🏠](#)
[🔒](#)
https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_8252_m_na_7.58_ga_847148303

8 920 744-28-77

Написать сообщение

АН Анком
Агентство
На Авито с апреля 2010
Завершено 188 объявлений

30 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Николай

№ 847148303, ☎ 7044 (+9)

https://www.avito.ru/uzlovaya/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_8252_m_na_7.58_ga_847148303

Копии аналитических прочих данных, использованных в расчете

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 117

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости 2020. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020»

10.2. Приложение №2. Документы, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН

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 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 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: ____	
26.10.2020 № 99/2020/356387292	
Кадастровый номер:	71:12:060504:693
Номер кадастрового квартала:	71:12:060504
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 71-71-12/009/2006-009, Инвентарный номер: 70:228:001:003010440:0100:20000
Адрес:	Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.16
Площадь, м²:	400.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание (административное здание)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1341724.69
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 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: ____	
26.10.2020 № 99/2020/356387292	
Кадастровый номер:	71:12:060504:693
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 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Коростелева Ангелина Анатольевна
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 разделов: ____
26.10.2020 № 99/2020/356387292			
Кадастровый номер:		71:12:060504:693	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Водолей", ИНН: 7107098746
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 71-71-12/009/2007-796 от 26.12.2007
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Ипотека, Весь объект	
	дата государственной регистрации:	09.07.2008	
	номер государственной регистрации:	71-71-12/007/2008-429	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.07.2008 по 30.06.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №ТУ/09-509/3-1 от 30.06.2008г., дата регистрации 09.07.2008г., №71-71-12/007/2008-429	
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 недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	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		подпись	инициалы, фамилия

М П

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.10.2020 № 99/2020/356394983			
Кадастровый номер:		71:12:060504:689	
Номер кадастрового квартала:	71:12:060504		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 71-71-12/009/2006-012, Инвентарный номер: 70:228:001:003010440:0503:20000		
Адрес:	Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.16		
Площадь, м²:	177.1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Нежилое здание (котельная)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	504044.03		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет №874Ю/12/20 от 01 декабря 2020 г.

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

На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 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: ____
26.10.2020 № 99/2020/356394983		
Кадастровый номер:		71:12:060504:689
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 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Коростелева Ангелина Анатольевна	
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 разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
26.10.2020 № 99/2020/356394983	
Кадастровый номер:	71:12:060504:689
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Водолей", ИНН: 7107098746
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 71-71-12/009/2007-799 от 26.12.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации: 09.07.2008
	номер государственной регистрации: 71-71-12/007/2008-429
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 09.07.2008 по 30.06.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке №ТУ/09-509/3-1 от 30.06.2008г., дата регистрации 09.07.2008г., №71-71-12/007/2008-429
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М П

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 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: ____	
26.10.2020 № 99/2020/356396235	
Кадастровый номер:	71:12:060504:691
Номер кадастрового квартала:	71:12:060504
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 71-71-12/009/2006-013, Инвентарный номер: 70:228:001:003010440:0601:20000
Адрес:	Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.16
Площадь, м²:	1073.1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание (мастерская авторемонта)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1928457.68
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 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.10.2020 № 99/2020/356396235		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		71:12:060504:691
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 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Коростелева Ангелина Анатольевна	
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 разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
26.10.2020 № 99/2020/356396235	
Кадастровый номер: 71:12:060504:691	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Водолей", ИНН: 7107098746
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 71-71-12/009/2007-800 от 26.12.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1. вид:	Ипотека, Весь объект
дата государственной регистрации:	09.07.2008
номер государственной регистрации:	71-71-12/007/2008-429
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.07.2008 по 30.06.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №ТУ/09-509/3-1 от 30.06.2008г., дата регистрации 09.07.2008г., №71-71-12/007/2008-429
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 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: ____	
26.10.2020 № 99/2020/356389677	
Кадастровый номер: 71:12:060504:690	
Номер кадастрового квартала:	71:12:060504
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 71-71-12/009/2006-010, Инвентарный номер: 70:228:001:003010440:0200:20000
Адрес:	Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.16
Площадь, м²:	11.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание (проходная)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	36596.97
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

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

На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.10.2020 № 99/2020/356389677		
Кадастровый номер:		71:12:060504:690
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 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Коростелева Ангелина Анатольевна	
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 разделов: _____
26.10.2020 № 99/2020/356389677		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		71:12:060504:690	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Водолей", ИНН: 7107098746
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 71-71-12/009/2007-797 от 26.12.2007
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:		09.07.2008
	номер государственной регистрации:		71-71-12/007/2008-429
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.07.2008 по 30.06.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300
	основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №ТУ/09-509/3-1 от 30.06.2008г., дата регистрации 09.07.2008г., №71-71-12/007/2008-429
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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

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 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
26.10.2020 № 99/2020/356391658		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		71:12:060504:692	
Номер кадастрового квартала:	71:12:060504		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 71-71-12/009/2006-011, Инвентарный номер: 70:228:001:003010440:0301:20000		
Адрес:	Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.16		
Площадь, м²:	77.1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Нежилое здание (склад ГСМ)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	129676.51		
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 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
26.10.2020 № 99/2020/356391658		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		71:12:060504:692
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 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Коростелева Ангелина Анатольевна	
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 <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
26.10.2020 № 99/2020/356391658			
Кадастровый номер:		71:12:060504:692	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Водолей", ИНН: 7107098746	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 71-71-12/009/2007-798 от 26.12.2007	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:		Ипотека, Весь объект	
дата государственной регистрации:		09.07.2008	
номер государственной регистрации:		71-71-12/007/2008-429	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.07.2008 по 30.06.2015	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300	
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №ТУ/09-509/3-1 от 30.06.2008г., дата регистрации 09.07.2008г., №71-71-12/007/2008-429	
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. 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, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

Дата выдачи:

"26" декабря 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Водолей", ИНН: 7107098746, ОГРН: 1067107027338, дата гос.регистрации: 25.12.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тула, ул.Рязанская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание (административное здание), назначение: объект производственного назначения, 2 - этажный, общая площадь 400,5 кв. м, инв.№ 70:228:001:003010440:0100:20000, лит. А, адрес объекта: Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.1б

Кадастровый (или условный) номер:

70:00:000000:0000:70:228:001:003010440:0100:20000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 71-71-12/009/2007-796

Регистратор



(подпись)

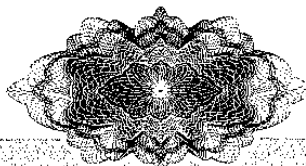
КОПИЯ ВЕРНА
БАКУЛИН НИКОЛАЙ ЮРЬЕВИЧ

18 ИЮН 2008

ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС «ТУЛА»
КМБ-БАНК (ЗАО) Г. МОСКВА

Подпись

71-AB 000923





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

Дата выдачи:

"26" декабря 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Валдей", ИНН: 7107098746, ОГРН: 1067107027338, дата гос. регистрации: 25.12.2006г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тула, ул.Рязанская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание (проходная), назначение: объект производственного назначения, 1 - этажный, общая площадь 11,2 кв. м. инв.№ 70:228:001:003010440:0200:20000, этаж Б, адрес объекта: Тульская обл., Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.1Б

Кадастровый (или условный) номер:

70:01:001000:0000:70:228:001:003010440:0200:20000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 71-71-12/009/2007-797

Регистратор



(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА
БАКУИН НИКОЛАЙ ЮРЬЕВИЧ

18 ИЮН 2008

ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС «ТУЛА»
КМБ-БАНК (ЗАО) г. МОСКВА

71-AB 000924





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

Дата выдачи:

"26" декабря 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2007г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Воделей",
ИНН: 7107098746, ОГРН: 1067107027338, дата гос. регистрации: 25.12.2006г.,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы по Центральному району г.Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения)
постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тула, ул.Рязанская, д.

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание (склад ГСМ), назначение: объект производственного
назначения, I - этажный, общая площадь 77,1 кв. м. инв.№
70:228:001:003010440:0301:20000, лит. В, В1, адрес объекта: Тульская обл., Киреевский р.
и, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.15

Кадастровый (или условный) номер:

70:00:00000:0000, 70:228:001:003010440:0301:20000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

а чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"26" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 71-71-12/009/2007-798

Регистратор



(подпись)

ЮЛИЯ ВЕРНА
ПАСПОРТНИК Николай Юрьевич

18 ИЮН 2008

ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС «ТУЛА»
КМБ-БАНК (ЗАО) Г.МОСКВА

Получил

71-AB 000925





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

Дата выдачи:

"26" декабря 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Водочей".
ИНН: 7107098746, ОГРН: 1067107027338, дата гос.регистрации: 25.12.2006г.,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы по Центральному району г.Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения)
постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Тула, ул.Рязанская, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание (котельная), назначение: объект производственного
назначения, 1 - этажный, общая площадь 177,1 кв. м, инв.№
70:228:001:003010440:0503:20000, лит. Д, Д1, Д2, Д3, адрес объекта: Тульская обл.,
Киреевский р-н, г.Липки, ул.Железнодорожная, д.15

Кадастровый (или условный) номер:

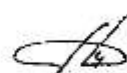
70:00:000000:0000:70:228:001:003010440:0503:20000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"26" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 71-71-12/009/2007-799

Регистратор




(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА
БАКУЛИН НИКОЛАЙ ЮРЬЕВИЧ

18 ИЮН 2008

ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС «ТУЛА»
КМБ-БАНК (ЗАО) Г. МОСКВА

71-AB 000926





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Тульской области

Дата выдачи:

"26" декабря 2007 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2007г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Водолей",
ИНН: 7107098746, ОГРН: 1067107027338, дата гос. регистрации: 25.12.2006г.,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой
службы по Центральному району г. Тулы, КПП: 710701001; адрес (место нахождения)
постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Тула, ул. Рязанская, д. 1

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание (мастерская авторемонта), назначение: объект
производственного назначения, 1 - этажный, общая площадь 1073,1 кв. м, инв. №
70:228:001:003010440:0601:20000, лит. Е, Е1, Е2, Е3, адрес объекта: Тульская обл.,
Киреевский р-н, г. Липки, ул. Железнодорожная, д. 15

Кадастровый (или условный) номер:

70:00:000000:0000:30:228:001:003010440:0601:20000

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"26" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 71-71-12/009/2007-800

Регистратор



(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА
БАКУЛИН НИКОЛАЙ ЮРЬЕВИЧ

18 ИЮН 2008

ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС «ТУЛА»
КМБ-БАНК (ЗАО) г. МОСКВА

71-AB 000927



10.3. Приложение №3. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки
Документы оценщика

Настоящим сообщаем о соответствии ООО «АВЕРТА ГРУПП» требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

ФИО специалиста-оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт)	- НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.;
	- НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013
	- Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928
	- Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016),
	- Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-товароведческая экспертиза», 2019 г., Д.ДПО №003664
	- Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., № 001/009/2020
	- Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., Международные стандарты оценки № 001082/2020
Тышкевич Евгений Валентинович (Оценщик)	- Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г.
	- Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/20, дата выдачи 18 марта 2020 г., срок действия полиса с 25.04.2020г. по 24.04.2021г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб.
	- Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»
	- Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости»
	- Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
	- Стаж работы в оценочной деятельности 17 лет.
	- Диплом Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова, 1999г. ДВС 0013635
Тышкевич Евгений Валентинович (Оценщик)	- Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА». Диплом на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), 2017г. 772403015111
	- Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №993 от 21.03.2017
	-Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Полис № 0346R/776/00005/20 от 21 января 2020 г.;
	Срок действия: 01.02.2020 г. по 31.01.2021 г.;
	Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей (тридцать миллионов рублей).
	-Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №007242-2 от 29.03.2018 г.
	-Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №014390-1 от 17.08.2018 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности 8 года

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

/Шаров А.А./







ПОЛИС
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0346R/776/00005/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0346R/776/00005/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь:	Тышкевич Евгений Валентинович, ИНН 771511749370
Объект страхования:	А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Оценочная деятельность:	деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.).
Франшиза:	Не установлена.
Территория страхового покрытия:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с «01» февраля 2020г. и действует до «31» января 2021г. включительно.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


/Москаленко А.С./

Страхователь:


/Тышкевич Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва, «21» января 2020г.

Выписка № 10402
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана

Тышкевичу Евгению Валентиновичу
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Тышкевич Евгений Валентинович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 21.03.2017 г. за регистрационным № 0993
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.03.2017 г.

Дата составления выписки 21.03.2017 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



М.П. Шевцова И.А.

Настоящий доклад свидетельствует о том, что

Пышкөнч

Евгений Валентинович

в период с 01.10.2016 по 28.02.2017

прошел(а) профессиональную подготовку в (на)

Аккредитованное образовательное учреждение высшего образования

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

в объеме 824 часов

Результаты

27.02.2017 (протокол №3)

наделение профессиональной деятельности в сфере

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772403015111

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1239

Горюх

Москва

Дата выдачи:

28.02.2017

M. B. Faccenda

А.Г. Забелин

C. B. Anagnostou

	Форма №	Р 5 1 0 0 1													
Федеральная налоговая служба															
СВИДЕТЕЛЬСТВО															
о государственной регистрации юридического лица															
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица															
<u>Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"</u> (полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)															
<u>ООО "Компания АВЕРТА"</u> (сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)															
<u>12</u> (число)	<u>июля</u> (месяц прописью)	<u>2010</u> (год)													
за основным государственным регистрационным номером															
<table border="1" style="margin: auto;"><tr><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>7</td><td>7</td><td>4</td><td>6</td><td>5</td><td>5</td><td>2</td><td>1</td><td>9</td><td>8</td></tr></table>			1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8
1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8			
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (наименование регистрирующего органа)															
Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве															
		 Мочалкина Л. Н. (подпись, ФИО)													
		МП серия 77 №013666308													

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1701904326

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «26» марта 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «АВЕРТА ГРУПП» 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. 1 ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2020г. по 24 часа 00 минут 14.04.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	114.000 (Сто сорок четыре тысячи) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение I: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1701904326 - Правила страхования.
Представитель Страховщика:	Горизонт СБ ООО
	Код: 33557302

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./



Страховщик

/А.Ю. Батин/