

**ОТЧЕТ № 850Ю/12/20**  
**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,**  
**расположенного по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г.**  
**Грязи, ул. Володарского, д. 1а**



**Заказчик:**  
**ООО «Банк Интеза»**

**Исполнитель:**  
**ООО «АВЕРТА ГРУПП»**

**Дата проведения оценки:**  
**01 декабря 2020 г.**

**Дата составления отчета об оценке:**  
**04 декабря 2020 г.**

**Москва-2020**



119180, РФ, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка, 31  
офис 322

avertagroup.ru  
7 (495) 800 50 50  
7 (925) 743 74 37

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 03112020-1Ю от 03 ноября 2020 г., Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а.

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости объекта оценки для целей 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 недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а, по состоянию и в ценах на дату оценки 01.12.2020 г., составляет (округленно):

**Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки**

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
7 563 000	6 510 000

**Таблица 2. Рыночная стоимость пообъектно**

Наименование	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%	2 040,2	48:02:1042012:9	4 922 000	4 102 000
Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б) с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1)	419,2	48:02:1042012:11	1 214 000	1 012 000
Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%)	32,1	48:02:1042012:10	181 000	151 000
Земельный участок	5 463,0	48:02:1042012:2	1 246 000 <sup>1</sup>	

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.4 Отчета об оценке.

<sup>1</sup> НДС не облагается согласно ст. 146 НК РФ

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. Е. Денисюк

04 декабря 2020 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Общие сведения .....	5
1.1.	Основные факты и выводы.....	5
1.2.	Определение задания на оценку .....	6
1.3.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах.....	7
1.4.	Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия .....	7
1.5.	Особые допущения .....	8
1.6.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	8
1.7.	Применяемые стандарты оценки.....	9
1.8.	Вид стоимости.....	9
1.9.	Термины и определения.....	10
1.10.	Описание процесса оценки .....	11
1.11.	Перечень данных, использованных при проведении оценки.....	12
2.	Описание объекта оценки .....	13
2.1.	Состав объекта оценки .....	13
2.2.	Местоположение объекта оценки .....	13
2.3.	Характеристика объекта оценки.....	14
2.3.1.	Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки .....	14
2.3.2.	Сведения о количественных и качественных характеристиках земельного участка .....	16
2.4.	Иллюстративные материалы.....	18
3.	Анализ рынка.....	20
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	20
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	25
3.3	Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	26
3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов.....	29
3.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	30
4.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	32
5.	Описание процесса оценки объекта оценки.....	33
5.1.	Характеристика подходов оценки рыночной стоимости .....	33
5.2.	Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости .....	34
5.2.1.	Доходный подход.....	34
5.2.2.	Сравнительный подход .....	35
5.2.3.	Затратный подход.....	36
5.3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	38
6.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки .....	39
6.1.	Определение рыночной стоимости нежилого здания мастерской с кадастровым номером 48:02:1042012:10 в рамках затратного подхода .....	39
6.2.	Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж) .....	46
6.2.1.	Описание сопоставимых объектов-аналогов .....	48
6.2.2.	Выбор единицы сравнения .....	50
6.2.3.	Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов .....	50
6.2.4.	Обоснование вносимых корректировок .....	50
6.3.	Определение рыночной стоимости жилых зданий с КН: 48:02:1042012:9 и 48:02:1042012:11 в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж) .....	58
6.3.1.	Выбор объектов-аналогов для объекта оценки .....	58
6.3.2.	Выбор единицы и элементов сравнения .....	61
6.3.3.	Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов .....	61
6.3.4.	Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж .....	61
7.	Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта оценки .....	72
8.	Итоговое заключение о стоимости.....	73
9.	Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки) .....	74
10.	Список используемой литературы .....	75
	Приложения .....	76

## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

#### Основание для проведения оценки:

Договор №03112020-1Ю от 03 ноября 2020 г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. П. 1.2 настоящего отчета)

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а.

Для проведения оценки объектов недвижимости Оценщик выбрал методы сравнительного и затратного подходов, доходный подход не применялся.

**Таблица 1. Результаты по подходам**

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб., с учетом НДС	Стоимость, полученная доходным подходом, руб., с учетом НДС	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб., с учетом НДС
Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%	Не применялся	Не применялся	4 922 000
Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б) с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1)	Не применялся	Не применялся	1 214 000
Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%)	181 000	Не применялся	Не применялся
Земельный участок	Не применялся	Не применялся	1 246 000 <sup>2</sup>

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а, по состоянию и в ценах на дату оценки 01.12.2020 г., составляет, округленно:

**Таблица 2. Рыночная стоимость объекта оценки**

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
7 563 000	6 511 000

**Таблица 3. Рыночная стоимость пообъектно**

Наименование	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%	2 040,2	48:02:1042012:9	4 922 000	4 102 000
Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б) с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1)	419,2	48:02:1042012:11	1 214 000	1 012 000
Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%)	32,1	48:02:1042012:10	181 000	151 000
Земельный участок	5 463,0	48:02:1042012:2		1 246 000 <sup>3</sup>

#### Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

<sup>2</sup> НДС не облагается согласно ст. 146 НК РФ

<sup>3</sup> НДС не облагается согласно ст. 146 НК РФ

**1.2. Определение задания на оценку****Таблица 1.**

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
Состав объекта оценки	<p>Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%, общей площадью 2040,2 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:9, расположенное по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а;</p> <p>Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б), с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1) общей площадью 419,2 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:11, расположенное по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а;</p> <p>Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%), кадастровый номер: 48:02:1042012:10, расположенное по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а;</p> <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, по документу: для продовольственной базы, общей площадью 5 463,0 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:2, расположенный по адресу: обл. Липецкая, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, 1-а</p>
Имущественные права на объект оценки. Ограничение прав	Право собственности
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. 1.11 Отчета
Субъект права	<p>ООО «Рубин» ИНН 4826002908 КПП 482501001 ОГРН 1024840845688 от 18.11.2002 Юридическое лицо ликвидировано Дата прекращения деятельности: 08.08.2016</p>
Заказчик оценки	<p>АО «Банк Интеза» Юридический адрес: 101000, г. Москва, Петроверигский пер., д. 2. Почтовый адрес: 101000, г. Москва, Петроверигский пер., д. 2. ИНН 7708022300 КПП 770901001 ОГРН 1027739177377 от 11.09.2002 г.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Утверждение положение о торгах в рамках процедуры распределения имущества ликвидированного юридического лица. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата определения стоимости	01 декабря 2020 г.
Дата проведения осмотра	01 декабря 2020 г.
Исполнитель оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» 119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ I ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/770601001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 514-60-46 <a href="http://www.avertagroup.ru">http://www.avertagroup.ru</a>, <a href="mailto:info@avertagroup.ru">info@avertagroup.ru</a></p>
Сведения о страховании ответственности юридического лица	<p>Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 922/1701904326, дата выдачи 26.03.2020г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма 1 000 001 000 руб. Период страхования: 15.04.2020 по 14.04.2021</p>
Оценщик	<p>Денисюк Елена Евгеньевна НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.; НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), Защищен диплом «Эксперт, по независимой оценке, квалификации» ЦОК, (2017) НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058</p>

	<p>от 06.04.2018г.          Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 0346R/776/00018/20, дата выдачи 18.03.2020, срок действия полиса с 25.04.2020 по 24.04.2021 Страховая сумма: 30 000 000 руб.          Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №001467-1 от 20 декабря 2017 г.          Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет.          info@avertagroup.ru          119180, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЯКИМАНКА Б., ДОМ 31, ЭТАЖ 3 ПОМ I</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.          Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</p>
<p>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке</p>	<p>Федеральный закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;          Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 297 от 20.05.2015), ФСО № 2 (утв. приказом № 298 от 20.05.2015), ФСО № 3 (утв. приказом № 299 от 20.05.2015), ФСО № 7 (утв. приказом № 611 от 25.09.2014); ФСО № 9 (утв. приказом № 327 от 15.06.2015); ФСО № 12 (утв. приказом № 721 от 17.11.2016);          Стандарты и правила оценочной деятельности СРО НП «Деловой Союз Оценщиков».</p>

### 1.3. 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.

#### 1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.

2. Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

3. Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.

4. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту оценщиков.

5. Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых.

6. Оценка проводилась в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.

7. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете.

8. Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.

9. От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

10. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения, используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

### **1.5. Особые допущения**

1. Оценщик предполагает, что с даты оценки до составления отчета существенных изменений характеристик объекта, влияющих на его рыночную стоимость, не произошло.

2. Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

3. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомым величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

### **1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата**

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

6. Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

8. Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

9. Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

### **1.7. 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 N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

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

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 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;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327;

6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО №12), утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721.

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

### **1.8. 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.

### **1.9. 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. Описание процесса 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.

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с брокерами, девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

ФСО №1 предписывает использование оценщикам, по возможности, всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор подхода или отказ от его использования должен быть мотивирован.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поправочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

#### **1.11. Перечень данных, использованных при проведении оценки**

Информация относительно законов, постановлений Правительства РФ и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из правовой базы «Консультант плюс».

Источниками рыночной информации являлись: данные сети «Интернет», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий. Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

При анализе рынка объекта оценки Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации, существенной для проведения оценки объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока не являются открытыми в необходимой степени, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, доступные статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины.

Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки конкретного объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. После уточнения информации с представителями продавцов у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходные данные об объекте оценки для различных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен ниже, а копии документов, согласно ст.12 ФСО №3, приведены в Приложении к настоящему отчету. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и признаются достоверными и достаточными для идентификации объекта оценки.

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

1. Выписки из ЕГРН;
2. Технический паспорт.

По мнению Оценщика, доступной рыночной информации достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 2. Описание объекта оценки

### 2.1. Состав объекта оценки

Объектами оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а.

Собственник – ООО «Рубин», Юридический адрес: 398016, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Тельмана, д. 164В. ИНН 4826002908 КПП 482501001, ОГРН 1024840845688 от 18.11.2002 г. Дата прекращения деятельности: 08.08.2016 г.

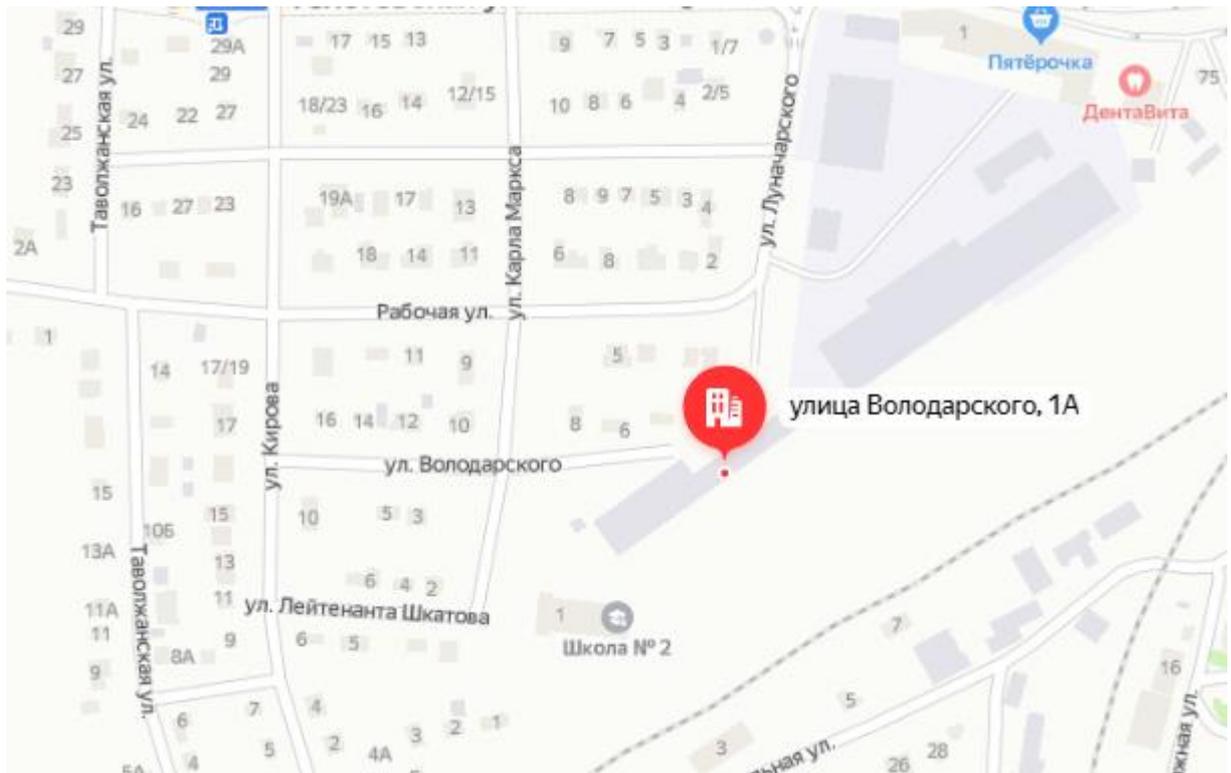
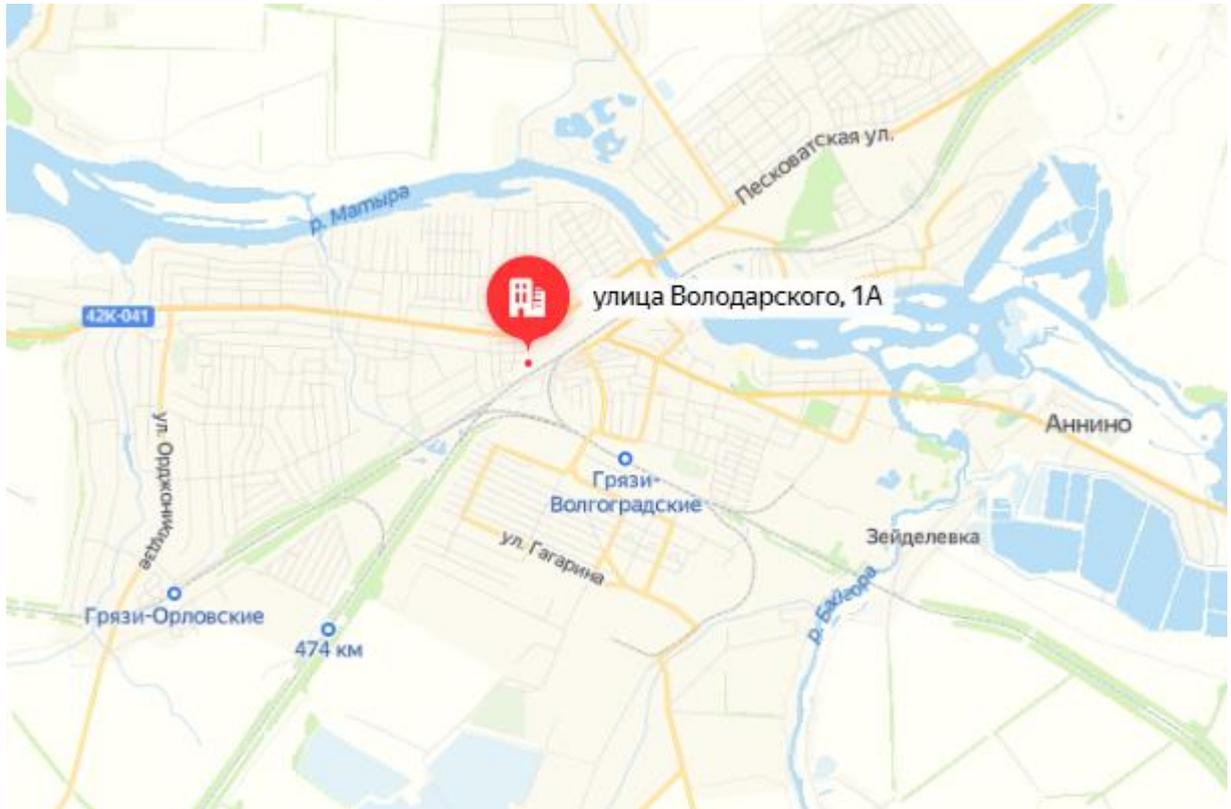
В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

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

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

### 2.2. Местоположение объекта оценки

Факторы местоположения	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
<b>Местоположение</b>	Липецкая область, р-н. Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
<b>Полнота (плотность) застройки</b>	Средняя
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
<b>Тип застройки окружения</b>	Смешанная застройка
<b>Транспортная доступность</b>	
<b>Характеристика доступности</b>	Хорошая транспортная доступность, объект оценки расположен на расстоянии 5 минут пешком до остановки общественного транспорта "Автостанция"
<b>Виды транспорта (автомобильный/общественный).</b>	Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом.
<b>Состояние окружающей среды</b>	
<b>Запыленность и загазованность воздуха</b>	В пределах нормы
<b>Уровень загрязнения активными формами энергии</b>	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
<b>Интенсивность движения транспорта</b>	Интенсивность движения низкая
<b>Основные выводы:</b>	
<b>Район местоположения</b>	Характеризуется размещением производственно-складских объектов и индивидуальных жилых домов
<b>Транспортная доступность</b>	Хорошая
<b>Экологическая обстановка</b>	Благоприятная



### 2.3. Характеристика объекта оценки

2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

**Таблица 1. Характеристика нежилого здания, КН: 48:02:1042012:9**

Характеристика	Показатель
	Нежилое здание
Кадастровый (или условный) №	48:02:1042012:9
Наименование	Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%, общей площадью 2 040,2 кв.м, кадастровый

	номер: 48:02:1042012:9, расположенное по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется
Местоположение	Липецкая область, р-н. Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
Площадь, кв.м	2 040,2
Этажность	2 этажа
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие холодильных камер	Нет
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Рубин»
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Год завершения строительства	1984
Техническое состояние	Неудовлетворительное
Материал стен	Кирпич
Обеспеченность коммуникациями	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки	Отсутствует
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

Помещения здания по уровню отделки пригодны к использованию по функциональному назначению только после проведения капитального ремонта.

В результате проведенного осмотра объекта недвижимости, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов, которые могут привести впоследствии к аварийности объекта недвижимости или признанию их ветхим.

Здание построено в соответствии с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

В окружении объекта оценки благоприятная (удовлетворительная) экологическая обстановка, поэтому признаков экономического износа не наблюдается.

**Таблица 2. Характеристика нежилого здания, КН: 48:02:1042012:11**

Характеристика	Показатель
	Нежилое здание
Кадастровый (или условный) №	48:02:1042012:11
Наименование	Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б), с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1), общей площадью 419,2 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:11, расположенное по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется
Местоположение	Липецкая область, р-н. Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
Площадь, кв.м	419,2
Этажность	1 этаж
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие холодильных камер	Нет
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Рубин»
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Год завершения строительства	1984
Техническое состояние	Неудовлетворительное
Материал стен	Кирпич
Обеспеченность коммуникациями	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки	Отсутствует
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

Помещения здания по уровню отделки пригодны к использованию по функциональному назначению только после проведения капитального ремонта.

В результате проведенного осмотра объекта недвижимости, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов, которые могут привести впоследствии к аварийности объекта недвижимости или признанию их ветхим.

Здание построено в соответствии с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

В окружении объекта оценки благоприятная (удовлетворительная) экологическая обстановка, поэтому признаков экономического износа не наблюдается.

**Таблица 3. Характеристика объекта незавершенного строительства, КН: 48:02:1042012:10**

Характеристика	Показатель
Объект незавершенного строительства	
Кадастровый (или условный) №	48:02:1042012:10
Наименование	Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%), кадастровый номер: 48:02:1042012:10, расположенное по адресу: Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование	Не используется
Местоположение	Липецкая область, р-н. Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а
Площадь, кв.м	32,1
Этажность	1 этаж
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие холодильных камер	Нет
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО «Рубин»
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Год завершения строительства	1984
Техническое состояние	Неудовлетворительное
Материал стен	Кирпич
Обеспеченность коммуникациями	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление - отсутствуют
Наличие ж/д ветки	Отсутствует
Наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки	Отсутствует
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

Помещения здания по уровню отделки пригодны к использованию по функциональному назначению только после проведения капитального ремонта.

В результате проведенного осмотра объекта недвижимости, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов, которые могут привести впоследствии к аварийности объекта недвижимости или признанию их ветхим.

Здание построено в соответствии с требованиями СНиПов, поэтому признаков функционального износа не наблюдается.

В окружении объекта оценки благоприятная (удовлетворительная) экологическая обстановка, поэтому признаков экономического износа не наблюдается.

### 2.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках земельного участка

Оцениваемое здание расположено на земельном участке, общая характеристика которого представлена в Таблице.

**Таблица 1. Характеристики земельного участка**

Характеристика	Показатель
Земельный участок	
Кадастровый (или условный) №	48:02:1042012:2
Наименование	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, по документу: для продовольственной базы, общая площадь 5 463,0 кв.м, расположенный по адресу: обл. Липецкая,

	р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, 1-а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
По документу	Для продовольственной базы
Местоположение	обл. Липецкая, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, 1-а
Площадь, кв.м.	5 463,0
Субъект права	ООО «Рубин»
Ограничение (обременение) права	Ипотека
Дополнительная существенная информация	Не выявлена

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения, проложены инженерные сети и коммуникации.

## 2.4. Иллюстративные материалы



Фото 1. Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%, общей площадью 2 040,2 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:9



Фото 2. Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%, общей площадью 2 040,2 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:9



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%), кадастровый номер: 48:02:1042012:10



Фото 5. Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%, общей площадью 2 040,2 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:9



Фото 6. Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%, общей площадью 2 040,2 кв.м, кадастровый номер: 48:02:1042012:9



Фото 7. Прилегающая территория



Фото 8. Прилегающая территория



Фото 9. Прилегающая территория



Фото 10. Прилегающая территория

Для осмотра оцениваемых объектов привлекался специалист по осмотрам Бойко А.В.

### 3. Анализ рынка

#### 3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта<sup>4</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в октябре падение ВВП в годовом выражении ускорилось до -4,7% г/г по сравнению с -3,0% г/г в сентябре (-3,6% г/г в 3кв20, по данным Росстата). Снижение ВВП по итогам 10 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,6% г/г.

Основной вклад в усиление спада в октябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство.

Выпуск продукции сельского хозяйства в годовом выражении в октябре сократился на -6,6% г/г после роста на 1,4% г/г в сентябре за счет ухудшения показателей как растениеводства, так и животноводства. При этом продолжался активный рост по зерновым и зернобобовым культурам (+6,8% г/г в октябре), сбор которых уже превысил второй по величине в истории урожай 2019 года. Однако по другим культурам наблюдается отрицательная динамика – в частности, по сахарной свекле и подсолнечнику, сбор которых в прошлом году стал рекордным (см. врезку).

Выпуск обрабатывающих отраслей сократился на -4,4% г/г после восстановительной динамики в предшествующие месяцы (рост на 0,4–0,5% г/г в августе-сентябре<sup>2</sup>). Основной отрицательный вклад внесли сектор нефтепереработки и отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос. При этом, как и в предыдущие месяцы, продолжился рост выпуска в отраслях, ориентированных на удовлетворение потребительского спроса (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2020 года»).

В других базовых отраслях ситуация остается стабильной.

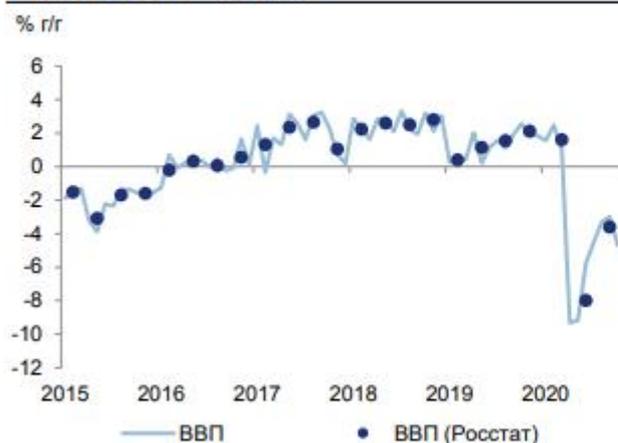
В октябре показатели добычи полезных ископаемых незначительно улучшились (-8,8% г/г после -9,4% г/г в сентябре) за счет добычи естественного природного газа (+2,7% г/г) и металлических руд (+1,1% г/г).

В этих условиях динамика грузооборота транспорта сохраняется относительно стабильной (-4,0 % г/г, -3,9% г/г в сентябре), при этом по видам транспорта тенденции разнонаправленные (улучшились показатели грузооборота железнодорожного и морского транспорта, по трубопроводному и автомобильному транспорту зафиксировано ухудшение).

В целом сохранение показателей добывающего и связанного с ним транспортного комплекса существенно ниже уровней прошлого года в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку мировых цен на нефть, и ограничений на международные перевозки, оказывает сдерживающее влияние на динамику ВВП.

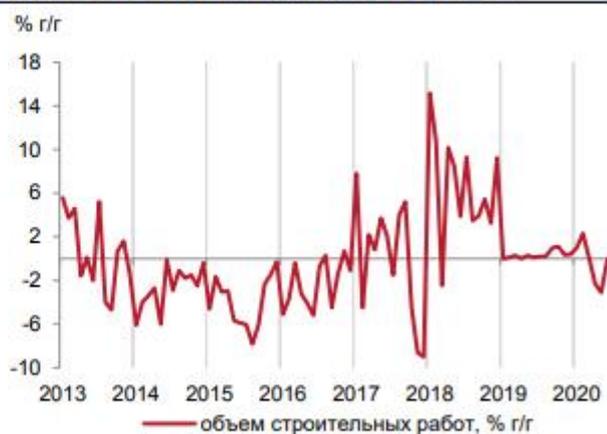
Объем строительных работ сохраняется на уровне предыдущего года (-0,1 % г/г в сентябре–октябре, -0,3% г/г в 3кв20). При этом стабилизация ситуации в строительном секторе в предшествующие месяцы отразилась в улучшении динамики инвестиций в основной капитал (-4,2% г/г в 3кв20 после -7,6% г/г в 2кв20).

**Рис. 1. ВВП в октябре, по оценке, снизился на -4,7% г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В строительстве сохраняется относительно стабильная ситуация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

На потребительском рынке в октябре наблюдались разнонаправленные тенденции.

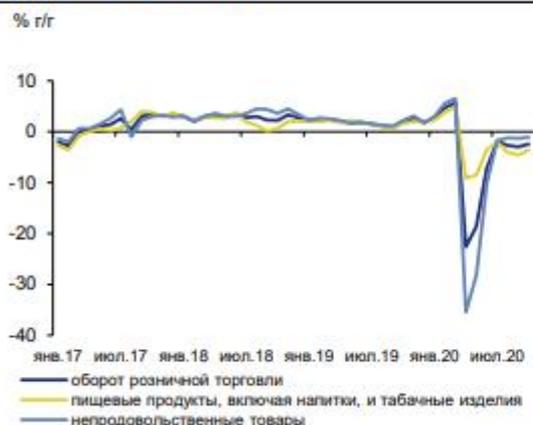
Темпы снижения оборота розничной торговли в октябре замедлились до -2,4% г/г с -3,0% г/г в сентябре. Улучшение динамики наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. При этом рост продаж новых легковых автомобилей, по

<sup>4</sup> Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120_.pdf)

данным Ассоциации европейского бизнеса, ускорился до 7,0% г/г в октябре (в сентябре рост на 3,4 % г/г), достигнув максимальных значений в текущем году.

В секторе услуг динамика несколько ухудшилась: объем платных услуг населению снизился на -13,4% г/г (-12,0% г/г в сентябре), оборот общественного питания – на -14,9 % г/г (-14,0 % г/г месяцем ранее).

**Рис. 3. В октябре динамика розничных продаж улучшилась**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда наблюдается стабилизация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда и доходы

В октябре на рынке труда сохранялась тенденция к стабилизации.

Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в октябре снизилась на 82,5 тыс. человек (с исключением сезонности – на 180,5 тыс. человек), при этом уровень безработицы не изменился по сравнению с сентябрем и составил 6,3 % от рабочей силы (с исключением сезонности уровень безработицы снизился до 6,3 % в октябре с 6,5 % в сентябре). В целом за январь–октябрь 2020 г. уровень безработицы составил 5,7 % от рабочей силы.

Численность официально зарегистрированных безработных в октябре начала снижаться и на конец месяца составила 3,48 млн. чел. (более 3,7 млн. человек на конец сентября), на 19 ноября – 3,29 млн. человек.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в октябре продолжило расти повышенными темпами – на +18% г/г (+6% г/г в сентябре).

Темпы роста заработных плат в сентябре ускорились в номинальном выражении до 6,0% г/г после 3,7% г/г в августе, в реальном выражении – до 2,2% г/г (0,1% г/г месяцем ранее). По итогам 3кв20 показатель в номинальном выражении увеличился на 5,4% г/г (в реальном – на 1,8% г/г).

Табл. 3.1

## Показатели деловой активности

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

\*оценка Минэкономразвития России

Табл. 3.2

## Показатели рынка труда

	10 мес.	окт.20	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,6	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	4,0	1,7	-0,4	2,3	-3,8	1,7	-
<b>Номинальная заработная плата</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	5,7	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	5,1	1,8	0,3	2,4	-2,4	2,2	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>										
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	-
<b>Реальные денежные доходы</b>										
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	-
<b>Численность рабочей силы</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-0,5	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,0	74,8	75,0	74,9	75,0	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7	-2,5	-1,6	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,3	70,6	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	70,7	70,1	70,7	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>										
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,8	35,0	22,5	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,7	4,2	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,7	4,3	4,9	4,9	4,9	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	58,0	58,5	58,0	58,0	57,9	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>										
в% к рабочей силе /SA	5,7/5,8	6,3/6,3	5,7/5,7	6,3/6,5	6,3/6,5	6,4/6,6	6,3/6,4	6,0/6,1	4,6/4,5	4,6/-

Источник информации: [https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/74212534a6f8e50e3be3c54916792094/201120_.pdf)

## Анализ социально-экономического развития России

	Январь-сентябрь 2020 г.		В % к январю-сентябрю 2019 г.		Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.		
Валовой внутренний продукт			96,5 <sup>1)</sup>		101,0		
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6		95,9		101,3		
Реальные располагаемые денежные доходы			95,7 <sup>2)</sup>		100,9		
1) Предварительная оценка. 2) Оценка.							
	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		94,9	97,9	96,8	104,0	101,0	102,0
Индекс промышленного производства		94,1	103,8	96,9	104,3	106,4	103,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	899,1	93,4	69,6	101,8	105,4	75,5	104,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	469,9	96,0	105,2	94,2	100,3	105,3	101,1
в том числе железнодорожного транспорта	223,2	100,4	105,2	96,8	99,9	104,5	100,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2976,5	97,6	102,1	95,4	101,9	101,4	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	770,9	86,6	99,1	81,9	101,1	100,8	100,3
Индекс потребительских цен		104,0	100,4	103,1	103,8	100,1	104,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,7	100,3	95,9	95,1	99,8	104,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7	135,0	98,3	123,7	96,3	103,1	94,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,5	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.	102,2	96,9	103,2
	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,0	90,1	118,1	83,2	96,7	100,3	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	30,5	85,9	131,6	77,4	91,8	103,4	95,7
импорт товаров	20,5	97,3	102,5	93,0	106,1	95,5	99,7
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49259	106,0	103,3	105,7	107,2	101,1	107,2
реальная		102,2	103,4	102,6	103,1	101,3	102,3

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ga1Lo4xe/osn-10-2020.pdf>

Анализ социально-экономического положения Липецкой области<sup>5</sup>

	Абсолютные данные		В % к		Справочно: январь-октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
	октябрь 2020 г.	январь- октябрь 2020 г.	октябрю 2019 г.	январю- октябрю 2019 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>			102,3	103,3	99,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	568,5	5878,7	79,1	94,0	111,3
обрабатывающие производства	64233,4	587241,5	116,4	104,0	91,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1921,3	17649,1	90,1	91,6	96,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1044,6	9219,8	95,7	91,8	99,7
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	15835,4	123517,4	98,7	107,1	111,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	141,8	983,5	94,8	101,4	128,8
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млн. т-км	77,8	554,5	129,8	126,2	102,2
Пассажирооборот автобусов общего пользования, млн. пасс.-км	47,0	417,9	77,0	70,5	94,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	23559,4	216675,8	92,5	93,0	102,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	606,0	5472,8	81,0	81,2	106,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	5316,6	51666,9	93,2	87,1	99,4
Индекс потребительских цен			104,6	103,4	105,4
Индекс цен производителей промышленных товаров			108,2	98,0	101,1
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>3)</sup>					
номинальная, рублей	35243,3	35595,6	105,0	105,0	110,3
реальная			100,6	101,7	104,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6391		в 3,1 р.		

1) Агрегированный индекс производства 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". В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) По крупным и средним предприятиям.

3) Данные за сентябрь и январь-сентябрь 2020 г. Соответственно сентябрь 2020 г. в % к сентябрю 2019 г., январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.; справочно: январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/region/doc1142/Main.htm><sup>5</sup> Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/region/doc1142/Main.htm>

### **3.2 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.

**Таблица 1. Классификация рынков недвижимости<sup>6</sup>**

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, непромышленных 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.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объекты оценки относятся к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение – складское;
- степень готовности к эксплуатации – объект не эксплуатируется;

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком приставлен обзор рынка коммерческой недвижимости.

### **3.3 Анализ рынка коммерческой недвижимости<sup>7</sup>**

Данный материал является экспертным исследованием рынка недвижимости г. Липецк и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Наше исследование является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Основными центральными улицами Липецка, на которых располагаются наибольшее количество объектов коммерческого назначения являются:

<sup>6</sup> Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>7</sup> Источник информации: <https://el-realtor.com/articles/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-g-lipeck309.php>

ул. Октябрьская, ул. Первомайская, ул. Ленина, ул. Космонавтов, ул. Гагарина, проспект Победы и др.

Основные торговые центры располагаются на улицах: Советская, Космонавтов, Московская, 50 лет НЛМК.

Объекты административного (офисного) назначения

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В) составляет:

от 40 000 до 72 100 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

От 36 000 до 67 500 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 30 000 до 40 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В) составляет:

от 750 до 1140 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 350 до 700 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка на центральных улицах города составила:

645 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 250 до 500 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка на окраине города составила:

350 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Крупные бизнес-центры г.Липецк:

«Европорт» (6500 кв.м.) г. Липецк, площадь Плеханова, дом 3

«Деловой центр на Ленина» г. Липецк, ул. Ленина 11/2

«Виктория» (10 400 кв.м.) г. Липецк, пр-т Победы, 29

«Дельта» г. Липецк, ул.Советская

Объекты торгового назначения

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В) составляет:

от 55 000 до 100 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 25 000 до 55 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В) составляет:

от 32 000 до 56 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 27 000 до 46 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки приближенной к евро-стандарту (класс В) составляет:

от 600 до 1 100 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на центральных улицах города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 500 до 580 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка на центральных улицах города составила:

675 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 250 до 500 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка на окраине города составила:

394 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Крупные торговые центры г. Липецк:

«КИТ» (17000 кв.м.) г. Липецк, ул.50 лет НЛМК

«На Заводской» (11680 кв.м.) г. Липецк, Заводская площадь

«Липецк» (18000 кв.м.) г. Липецк, улица Студеновская

«На Московской» (65500 кв.м.) г. Липецк, улица Московская

«Real» (16997 кв.м.) г. Липецк, Улица Героя России Эдуарда Белана

«Европа» (60000 кв.м.) г. Липецк, улица Советская

«Москва» (15000 кв.м.) г. Липецк, улица Титова

«Ноябрьский» (21600 кв.м.) г. Липецк, улица Космонавтов

«Октябрьский» (20000 кв.м.) г. Липецк, улица Меркулова

«Победа» (3400 кв.м.) г. Липецк, площадь Победы

Объекты производственно-складского назначения

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, представляющих собой отапливаемые помещения, составляет:

от 10 400 до 20 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, представляющих собой холодные помещения, составляет:

от 8 300 до 10 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу составила:

12 325руб. за 1 кв.м.

Диапазон арендных ставок для объектов, представляющих собой отапливаемые помещения, составляет:

от 180 до 200 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон арендных ставок для объектов, представляющих собой холодные помещения, составляет:

От 150 до 160 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка составила:

162 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам, приведены в таблице ниже:

**Таблица 2. Обнаруженные предложения**

Источник	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Площадь з/у, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221747511/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221747511/</a>	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Железнякова, д. 8	27 800 000	3 380,0	5 000,0	8 225
<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/236717603/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/236717603/</a>	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Алмазная, д. 10	30 000 000	3 200,0	5 000,0	9 375
<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/208124140/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/208124140/</a>	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Астраханская, д. 11	12 000 000	1 017,0	4 051,0	11 799
<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/229200909/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/229200909/</a>	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Перова, д. 2А	6 000 000	2 879,0	1 100,0	2 120
<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklads_koe_pomeschenie_1100_m_177603329">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklads_koe_pomeschenie_1100_m_177603329</a>	Липецкая обл., г. Липецк, пер. Баумана	9 000 000	2 200,0	1 100,0	4 091

Источник	Адрес	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Площадь з/у, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
4					
<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1279_m_1154412325">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1279_m_1154412325</a>	Липецкая обл., Липецкий р-он, с. Боринское	8 990 000	1 279,0	5 000,0	7 029

Предложения к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, представлены ниже:

**Таблица 3. Обнаруженные предложения**

Источник	Местоположение	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м.
<a href="https://multilisting.su/g-gryazi/sale-land-lot/17077982-10-0-sof-400000-rub-ul-sirenevaya">https://multilisting.su/g-gryazi/sale-land-lot/17077982-10-0-sof-400000-rub-ul-sirenevaya</a>	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Сиреневая, участок № 26-а	1 000,0	400
<a href="https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sof_izhs_1589397873">https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sof_izhs_1589397873</a>	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Островского, д. 193	1 000,0	600
<a href="https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sof_izhs_2035742139">https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sof_izhs_2035742139</a>	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Куйбышева	1 500,0	533
<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/233229115/">https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/233229115/</a>	обл. Липецкая, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Пахомова, дом 45	1 500,0	287
<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/210808009/">https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/210808009/</a>	Липецкая обл., г. Грязи, ул. Звездная	1 152,0	260
<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/227577522/">https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/227577522/</a>	Липецкая обл., г. Грязи, ул. Степана Бахаева	1 000,0	400

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

**Таблица 4. Ценообразующие факторы для недвижимости**

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
	Техническое состояние объекта, тип и состояние отделки	Цены предложений коммерческой недвижимости могут варьироваться в зависимости от качества и вида отделки. Различают высококачественную (евро) и стандартную отделку, также выделяют помещения без отделки, под чистовую отделку и требующие косметического ремонта. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенной мебели, оборудования	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и стоимость которых включена в цену предложения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

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.

Рынок нежилых зданий и помещений (коммерческой недвижимости) подразделяется на несколько сегментов, которые различаются по функциональному назначению объектов: офисные, торговые, производственно-складские. На рынке нежилых зданий и помещений также четко выделяются две составляющие - рынок первичных и вторичных объектов. Преобладающим является рынок вторичных объектов, хотя в некоторых сегментах предложение первичных объектов недвижимости в последнее время существенно увеличилось. В целом на рынке нежилых зданий и помещений более распространена такая форма сделок, как аренда.

### **3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Можно отметить следующие факторы, которые могут оказать влияние на цены на недвижимость:

- В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса стимулирует рынок к росту и стабилизирует строительную индустрию;
- Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса в условиях высокой изношенности жилого фонда и капитальных активов предприятий побуждает спрос и активизирует рынок недвижимости;

- В последующие периоды в условиях политической и экономической стабильности, восстановления экономического роста и стимулирования потребительского спроса, смягчения финансово-кредитной политики государства и стимулирования кредитования бизнеса и населения прогнозируется неуклонный рост спроса и стабильный рост цен недвижимости.

Факторы рынка коммерческой недвижимости:

- предложение на рынке недвижимости формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка;

- диапазон стоимости и арендные ставки зданий и помещений зависит от местоположения конкретного объекта, его технического состояния, имеющихся коммуникаций и т.п.;

Оценщиком были найдены предложения о продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки в той или иной степени сопоставимых с ним, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв.м вышеназванных площадей:

**Таблица 5. Диапазон рыночной стоимости 1 кв.м земельных участков**

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1000-1500	260	600	413

Оценщиком были найдены предложения по продаже производственно-складских объектов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки, в районе расположения объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв.м вышеназванных площадей:

**Таблица 6. Диапазон рыночной стоимости 1 кв.м производственно-складских объектов**

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1017-3380	2 120	11 799	7 107

Оценщиком не были найдены предложения об аренде производственно-складских объектов в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки. На основании чего Оценщик делает вывод о том, что рынок производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки **неактивный**.

#### **4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объектов - объекты производственно-складского назначения.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых объектов и инженерного обеспечения рассматриваемых объектов, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для текущего функционирования.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объектов недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые земельные участки с улучшениями обеспечивают максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в их текущем назначении.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – использование в текущем варианте.

## **5. Описание процесса оценки объекта оценки**

### **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**

### **5.2.1. Доходный подход**

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; 3) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);

- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

#### 5.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

- Процентные;
- Стоимостные относительные;
- Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

- Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

- Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж;
- Расчет стоимости объекта оценки методом ВРМ.

### 5.2.3. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  3. определение прибыли предпринимателя;
  4. определение износа и устареваний;
  5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
  1. расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  2. данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  3. данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  4. сметных расчетов;
  5. информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  6. других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

**5.3. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

В ходе анализа рынка Оценщик нашел достаточное количество информации, для реализации сравнительного подхода (метод сравнения продаж) и затратного подхода (метод удельных затрат на единицу площади или объема).

**Доходный подход. В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящего отчета.**

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости Липецкой области Оценщику не удалось найти предложений об аренде объектов в той или иной степени сопоставимых с оцениваемым, так как объект оценки состоит из земельного участка и расположенных на трех трех зданий, физическое состояние которых оценивается как «неудовлетворительное». Один из объектов представляет собой объект незавершенного строительства (степень готовности 75%), другой – здание, реконструкция которого выполнена на 95%. Также в ходе визуального осмотра удалось установить, что объекты продолжительное время не используются, следов консервации реконструкции объектов не обнаружено. Также Оценщику не была предоставлена информация об объеме требуемых ремонтных работ для того, чтобы объект оценки был способен приносить доход. На основании чего Оценщик пришел к выводу отказаться от применения доходного подхода в рамках настоящего отчета, так как оцениваемый объект не способен генерировать доход, что, в свою очередь, является ключевым критерием для использования доходного подхода.

## 6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### 6.1. Определение рыночной стоимости нежилого здания мастерской с кадастровым номером 48:02:1042012:10 в рамках затратного подхода

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

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 (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение прав на земельный участок и строительства на нем здания/сооружения (улучшения земельного участка), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию / сооружению.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Сзу) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

$$\text{Соб} = \text{Сзу} + \text{Свс} - \text{Сиз}$$

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

#### **Методика оценки стоимости улучшений**

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Нежилое здание с кадастровым номером 48:02:1042012:10 представляет собой объект незавершенного строительства. Учитывая количественные и качественные характеристики данного объекта и объем имеющейся информации, оценщик принял решение использовать Метод удельных затрат на единицу площади или объема. В рамках метода удельных затрат в настоящем Отчете, оценщик рассчитывал затраты на воспроизводство (замещение) объекта с использованием справочника УПВС.

Помимо «классической теории» затратного подхода существует иная методология расчета в рамках затратного подхода, когда земельный участок «ухудшен» улучшениями, т.е. существуют объекты капитального строительства под снос. В данном случае можно только рассчитать, какова могла быть стоимость земли, будь она свободная, т.е. очевидным является факт экономической нецелесообразности ремонта и эксплуатация улучшений. Таким образом, в данном случае стоимость единого объекта недвижимости определяется как стоимость свободного земельного участка с учетом затрат на демонтаж существующих улучшений, утилизацию мусора и прибыли от выхода материала.

$$C_{об} = C_{зу} - C_{д} - C_{у},$$

где:

$C_{об}$  – стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости);

$C_{д}$  – стоимость демонтажа улучшений;

$C_{у}$  – стоимость утилизации мусора;

В настоящем отчете затраты на замещение определялись с применением метода сравнительной единицы, который предполагает использование данных о текущей стоимости 1 кв. м площади в сооружениях определенного типа.

В общем случае метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на имеющиеся различия определяется искомая величина стоимости строительства, которая учитывает договорные цены и сметные расценки на проведение строительно-монтажных работ, оптовые цены на строительные материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д.

В данном случае стоимость строительства объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Обоснование выбора УПВС

1. Сборники УПВС охватывают широчайшую номенклатуру зданий и сооружений различных отраслей промышленности, сельского хозяйства и непромышленной сферы, которая отсутствует в современных укрупненных показателях.

2. Сборниками УПВС учитываются как прямые издержки, так и общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка и другие виды косвенных издержек, которые проблематично оценить другими способами для зданий старой постройки.

В сборнике даются показатели стоимости, т.е. суммы затрат на строительство в расчёте на единицу измеритель (в расчёте на 1 куб.м строительного объёма зданий/ на 1 кв.м площади/ на единицу объекта).

Полная восстановительная стоимость здания определяется по формуле:

$$B = C_{69} \times K \times V \times I_{1969-84} \times I_{1984-91} \times I_{\text{дата оценки}} \times K_{\text{рз}} \times \text{Пп},$$

где:

B – полная восстановительная стоимость объекта (руб.),

$C_{69}$  – восстановительная стоимость 1 куб.м./кв.м/единицы объекта в ценах 1969 г.,

V – объем/протяженность/площадь объекта;

$I_{1969-1984}$  – индекс изменения стоимости СМР (1969-1984), утвержденный постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»<sup>8</sup>;

$I_{1984-1991}$  – индекс изменения стоимости СМР (1984-1991), рассчитанный согласно письму Госстроя СССР от 06.09.1990 № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»<sup>9</sup>;

$I_{\text{дата оценки}}$  – индекс изменения стоимости (дата оценки), рассчитанный согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве №106, январь 2019»

$K_{\text{рз}}$  – регионально-экономический коэффициент;

Пп - прибыль предпринимателя.

Укрупненные показатели восстановительной стоимости учитывают все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно – премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и т.д.

**Таблица 1. Описание объекта-аналога**

№ п/п	Объект	Наименование	Площадь объекта, кв.м	Год постройки	Измеритель	Количество единиц	гр. кап.	Этажность	№ Сбор	№ табл./аналог
1	Нежилое здание	Здание мастерской	32,1	1984	куб.м	120,4	III	1	1, отдел I	2

Источник: составлено Оценщиком

При расхождении характеристик оцениваемого здания и аналога, подобранного в УПВС, производится корректировка восстановительной стоимости удельной единицы по следующим критериям: месторасположение объекта оценки (территориальная и климатическая зона);

<sup>8</sup> Источник информации: [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_11553.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_11553.htm)

<sup>9</sup> Источник информации: [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_17187.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_17187.htm)

отличия по типам основных несущих конструкций (группа капитальности); расхождение технических характеристик прочих элементов здания.

В ходе визуального осмотра, а также на основании данных, предоставленных Заказчиком, установлено, что оцениваемый объект представляет собой комплекс производственно-складских зданий для пищевого производства, которые на дату оценки не используются. Отсюда, к расчету стоимости улучшения будут приняты поправочные коэффициенты для отрасли пищевой промышленности.

**Корректирующий коэффициент на различие в климатическом поясе (К<sub>клим</sub>)** вводится в случае, когда оцениваемый объект относится к климатическому району, отличающемуся от района, для которого рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Распределение отдельных частей территории СССР на территориальные пояса и климатические районы для переоценки основных фондов приводится Приложении 2 общей части сборников УПВС.

Восстановительная стоимость в сборнике определена для II климатического района; для других климатических районов к показателям единичной стоимости следует применять поправочные коэффициенты. Поправка равна 1,00, так как объект оценки также расположен в Липецкой области, которая относится ко II климатическому району.

#### **Поправка на разницу в конструктивных элементах**

**Индекс изменения цен СМР** от 1969 г. к 1984 г. принят согласно постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек» для отрасли пищевой промышленности и составляет 1,17, территориальный коэффициент для Липецкой области составляет 0,99. Индекс перехода находится путем перемножения данных коэффициентов.

Перевод сметных норм, действующих в 1984 г. в уровень 1991 г. производился на основании письма Госстроя СССР от 06.09.1990 № 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве». Для отрасли пищевой промышленности индекс изменения цен составляет 1,59, территориальный коэффициент для Липецкой области равен 1,01. Индекс перехода находится путем перемножения данных коэффициентов.

Индекс изменения стоимости с 1991 года по дату оценки (01.12.2020 г.) принят согласно Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве 112, июль 2020», стр. 100, Таблица «Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2020-2023 гг. (с учетом НДС), и равен  $128,372$  ( $128,372 = (128,733/127,653)^{(2/3)} * 127,653$ , где 127,653 – индекс на 1 сентября 2020 г. к 1 января 1991 г., 128,733 – индекс на 1 декабря 2020 к 1 января 1991 г.).

#### **Поправка на изменение цен в строительстве**

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

**Таблица 2. Коэффициенты и индексы изменения стоимости СМР**

№ п/п	Объект	Наименование	И 1969-1984	И 1984-1991	ИЦ 105 с 1991 до даты оценки	И 1969-дата оценки
1	Нежилое здание	Здание мастерской	1,16	1,61	128,372	238,79

Источник: составлено Оценщиком

Данные о строительном объеме и технических характеристиках получены Оценщиком из технического паспорта оцениваемого объекта (см. Приложение к настоящему отчету).

**Таблица 3. Технические характеристики оцениваемых объектов**

№ п/п	Объект	Наименование	Площадь объекта, кв.м	Год постройки	Измеритель	Количество единиц	Гр. кап.	Этажность
1	Нежилое здание	Здание мастерской	32,1	1984	куб.м	120,4	III	1

Источник: составлено Оценщиком

### Расчет прибыли предпринимателя

В составе затрат на воспроизводство/замещение, помимо затрат непосредственно на строительство, должна учитываться прибыль предпринимателя (девелопера).

Под прибылью предпринимателя (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

Прибыль предпринимателя в расчет не закладывается, т.к. оцениваемое здание представляет собой объект незавершенного строительства. В текущем состоянии здание не функционально, не способно формировать доход для собственника и не обладает инвестиционной привлекательностью для потенциального инвестора.

Коэффициент прибыли девелопера в рамках настоящего Отчета принят в размере 1,000.

Расчет полной восстановительной стоимости без учета физического состояния представлен в таблице ниже:

**Таблица 4. Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки без учета физического состояния**

Наименование показателей и поправок	Показатель
Объект	Нежилое здание
Наименование	Здание мастерской
Площадь объекта, кв.м	32,1
Год постройки	1984
Измеритель	куб.м
Количество единиц	120,4*
гр. кап.	III
Этажность	1
№ Сбор	1
№ табл./аналог	2
УПВС, руб. на ед. измерения, без НДС	21,0
Удельный вес	0,750**
Корректировка на группу капитальности	1,000
Корректировка на климатические условия	1,000
Корректировка на объем	1,000
Корректировка на этажность	1,000
УПВС с учетом корр., руб./м <sup>3</sup> , без НДС	15,75
И 1969-1984	1,160
И 1984-1991	1,610
ИЦ 112 с 1991 до даты оценки	128,372
И 1969-дата оценки	238,790
Прибыль предпринимателя	1,000
Удельная стоимость, руб./м <sup>3</sup> , НДС не облагается <sup>10</sup>	3 761
Восстановительная стоимость, руб., НДС не облагается <sup>32</sup>	452 717

Источник: составлено Оценщиком

\*В предоставленной технической документации отсутствует информация об объеме объекта оценки, но есть Инвентаризационный план, в котором указана проектная высота зданий. Так как иными данными об технических характеристиках объекта оценки оценщик не обладает, было принято решение для расчета строительного объекта использовать имеющиеся данные. Проектная высота оцениваемого здания – 3,75 м, отсюда, объем здания равен 120,4 куб. м ( $120,4=32,1*3,75$ ),

\*\*Согласно документам, предоставленным Заказчиком, степень готовности оцениваемого объекта – 75,0%. Таким образом, коэффициент на разницу в конструктивных элементах составляет 0,750.

Для определения действительной рыночной стоимости нежилого здания (мастерской) на дату оценки необходимо учесть текущее техническое состояние здания.

<sup>10</sup> Согласно ст. 149 НК РФ продажа жилых домов, жилых помещений и долей в них освобождена от НДС. Возможность применения аналогичного правила в отношении здания общежития подтверждена в письме Минфина России от 22 октября 2015 г. N 03-07-07/60725.

## Расчет накопленного износа и устареваний

Для того, чтобы получить рыночную стоимость оцениваемых объектов, необходимо скорректировать затраты на замещение на величину накопленного износа и устареваний. Как известно, в зависимости от факторов снижения стоимости износ подразделяется на физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревание.

### Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- экспертный метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{Физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$I_{\text{Физ}}$  – физический износ объекта оценки, %;

$\Phi И_i$  – физический износ  $i$ -го конструктивного элемента;

$d_i$  – удельный вес  $i$ -ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений ([www.sdrf.ru/analitica.htm](http://www.sdrf.ru/analitica.htm)).

По конструктивным элементам, которые недоступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определяется согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения

отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затрат на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Метод срока жизни основан на показателях фактического срока службы и срока полезного использования объекта.

Данный метод эффективен при определении износа несложных (с конструктивной точки зрения) объектов, недоступных для осмотра объектов и элементов здания, а также при дефиците информации, необходимой для оценки износа.

Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \left( \frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{СПИ}}} \right) \times 100\% \quad , \text{ где:}$$

$T_{\text{факт}}$  – фактический срок службы объекта, лет;

$T_{\text{СПИ}}$  – срок полезного использования объекта, лет.

Определение физического износа на основе экспертного метода основывается на сопоставлении состояния оцениваемого объекта со шкалой, приведенной в следующей таблице.

**Таблица 5. Состояние технического состояния здания и величины физического износа<sup>11</sup>**

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

В предоставленной технической документации по состоянию на 10.10.2007 физический износ оцениваемого объекта составил 31%. Так как на дату оценки отсутствует информация о физическом износе здания, а также не было предоставлено данных о возможной консервации объекта, Оценщик принял решение определять физический износ экспертно на основании данных визуального осмотра. Таким образом, техническое состояние объекта незавершенного строительства – здания мастерской является неудовлетворительным (эксплуатация здания возможно после проведения значительного капитального ремонта), поэтому величина физического износа принимается равной верхнему значению интервала для технического состояния «неудовлетворительное» – 60,0%.

#### **Функциональное устаревание**

Функциональное устаревание (обесценение) есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатка утилитарности или избытке

<sup>11</sup> Источник информации: [https://znaytovar.ru/gost/2/MetodikaMetodika\\_opredeleniya\\_9.html](https://znaytovar.ru/gost/2/MetodikaMetodika_opredeleniya_9.html)

переменных производственных затрат.

В зависимости от причин, вызывающих функциональное устаревание, различают два его вида – моральное устаревание и технологическое устаревание.

Моральное устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной появлением либо более дешевых и экономичных (по всей совокупности затрат, как инвестиционных, так и эксплуатационных), либо более производительных аналогов.

Технологическое устаревание вызывается изменениями всего технологического цикла, в который традиционно включается данный объект.

В результате проведенного анализа оценщик не выявил признаков функционального устаревания. Величина функционального устаревания принята 0%.

#### **Внешнее (экономическое) устаревание**

Экономическое устаревание связано с влиянием на объект внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин: общеэкономическими изменениями (в том числе сокращением спроса в определенном сегменте недвижимости), а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству различных уровней власти.

Влияние экономического устаревания на рынке коммерческой недвижимости (торговых, складских, офисных) обычно проявляется в большом количестве вакантных площадей, что не позволяет владельцу получать стабильную валовую прибыль. Микро-факторами экономического износа может быть признано несоответствие региональным показателям загрузки площадей и доходности.

Экономическое устаревание объекта оценки равно 0%.

#### **Совокупный износ и устаревания**

Совокупный износ и устаревания объекта определялся по формуле:

$$I_{\text{НАК}} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{ЭК}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{НАК}}$  – совокупный износ и устаревания;

$I_{\text{Физ}}$  – физическое состояние (износ);

$I_{\text{ФУН}}$  – функциональное устаревание;

$I_{\text{ЭК}}$  – внешнее устаревание.

Таким образом, накопленный износ здания равен 60,0%.

#### **Расчет затрат на замещение улучшений с учетом износа**

Расчет затрат на замещение представлен в таблице ниже.

**Таблица 6. Расчет полной восстановительной стоимости улучшений с учетом износа**

Объект	Полная восстановительная стоимость, руб. с НДС	И физ	Ифун	Ивн	И	Восстановительная стоимость, руб. с учетом износа, с учетом НДС	Восстановительная стоимость, руб. с учетом износа, без учета НДС
Здание склада	452 717	60,0%	0,0%	0,0%	60,0%	181 000	151 000

#### **6.2. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж)**

Необходимость расчета стоимости земли при определении стоимости недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

#### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- поправка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Поправки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Поправки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с оцениваемым, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

В результате анализа рынка земельных участков были подобраны аналоги схожие с оцениваемым объектом, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов.

Распечатанные копии интернет - страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит поправки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные поправки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Поправки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил поправки экспертным методом, исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке земельных участков, а также собственного опыта в области оценки подобных объектов.

**6.2.1. Описание сопоставимых объектов-аналогов**

Оценщиком были найдены следующие объекты-аналоги на рынке недвижимости региона.

Таблица 7. Характеристика объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Предложение 4	Предложение 5	Предложение 6
Источник получения информации	<a href="https://multilisting.su/g-gryazi/sale-land-lot/17077982-10-0-sot-400000-rub-ul-sirenevaya">https://multilisting.su/g-gryazi/sale-land-lot/17077982-10-0-sot-400000-rub-ul-sirenevaya</a>	<a href="https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1589397873">https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1589397873</a>	<a href="https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2035742139">https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2035742139</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/233229115/">https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/233229115/</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/210808009/">https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/210808009/</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/227577522/">https://lipetsk.cian.ru/sale/suburban/227577522/</a>
Цена предложения, руб.	400 000	600 000	800 000	430 000	300 000	400 000
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Общая площадь, кв.м	1 000,0	1 000,0	1 500,0	1 500,0	1 152,0	1 000,0
Цена предложения, руб./кв.м	400	600	533	287	260	400
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Статус	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	ноя.20	ноя.20	ноя.20	ноя.20	ноя.20	ноя.20
Местоположение	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Сиреневая, участок № 26-а	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Островского, д. 193	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Куйбышева	обл. Липецкая, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Пахомова, дом 45	Липецкая обл., г. Грязи, ул. Звездная	Липецкая обл., г. Грязи, ул. Степана Бахаева
Расположение относительно трассы	на незначительном удалении от автомагистрали	на незначительном удалении от автомагистрали	в непосредственной близости от автомагистрали	на незначительном удалении от автомагистрали	на незначительном удалении от автомагистрали	на незначительном удалении от автомагистрали
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	под жилую застройку индивидуальную	под жилую застройку индивидуальную	под жилую застройку индивидуальную	под жилую застройку индивидуальную	под жилую застройку индивидуальную	под жилую застройку индивидуальную
Коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Наличие ИРД	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Наличие благоустройства и улучшений/ухудшений на земельном участке	есть (под снос фундамент)	нет	нет	есть (под снос фундамент)	нет	есть (под снос фундамент)
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный

#### 6.2.2. **Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за 1 кв. м. площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

#### 6.2.3. **Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия финансирования,
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- наличие инженерных коммуникаций / согласованных и оплаченных ТУ на подключение инженерных коммуникаций,
- на масштаб (размер площади объекта),
- на наличие подъездных путей

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Ц_{п} = Ц_{д} * (1 + К\%) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + К_{а}, \text{ где}$$

$Ц_{п}$  – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

$Ц_{д}$  – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

$К\%$  - относительная корректировка в %;

$(1+К\%)$  – корректирующий коэффициент;

$К_{а}$  - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

#### 6.2.4. **Обоснование вносимых корректировок**

##### **Качество прав**

Земельные участки представлены на праве собственности, корректировка не требуется.

##### **Условия финансирования**

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%.

##### **Условия рынка**

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов - аналогов. Дата предложения объектов аналогов актуальна на дату оценки, величина корректировки равна 0%.

##### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера. В связи с неразвитостью рынка земельных участков коммерческого назначения в районе расположения объекта оценки рынок признать **неактивным**.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

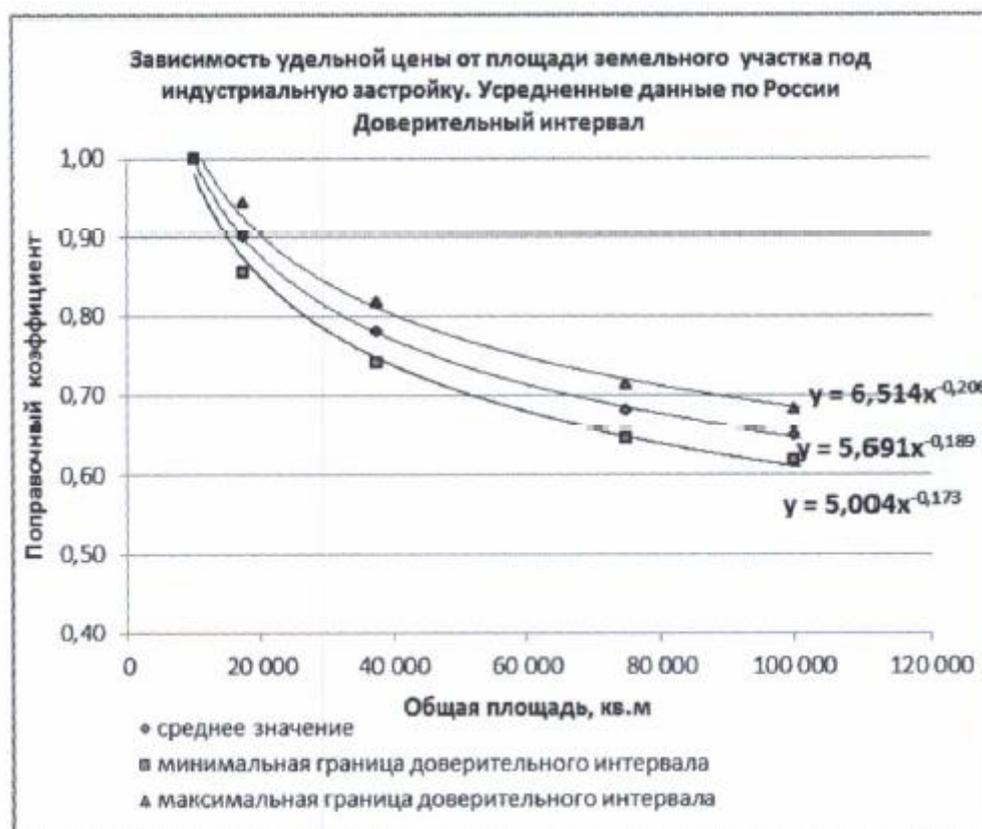
Размер корректировки для всех объектов-аналогов составил 18,0%.

**Местоположение земельного участка, транспортная доступность**

Местоположение объектов сопоставимо, введение корректировки не требуется.

**Площадь земельного участка**

Корректировка связана с тем, что удельная стоимость объектов с большей площадью ниже удельной стоимости малых объектов. Размер корректировки определен согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:



Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки на площадь объектов представлены в таблице ниже.

**Таблица 8. Расчет корректировки на площадь**

Элемент Сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м	1000	1000	1500
Зависимость удельной цены от	$y=5,691x^{-0,189}$		

Элемент Сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площади			
Показатель	1,54	1,54	1,43
Значение корректировки	-27%	-27%	-22%

### Разрешенное использование земельного участка

Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – «для продовольственной базы». ВРИ всех объектов-аналогов – «под жилую индивидуальную застройку». Необходимо ввести корректировку для всех объектов-аналогов.

Корректировка определялась на основании данных СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>):

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	2.1	0,18	0,56	0,36
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,113	0,442	0,27

Таким образом, размер корректировки для всех объектов-аналогов составил -25%.

### Расположение относительно крупных автомагистралей

Объект оценки расположен в непосредственной близости от автомагистрали. Все объекты-аналоги находятся на незначительном удалении от автомагистрали. Размер корректировки определен согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

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

Таким образом, размер корректировки для всех объектов-аналогов определялся как отношение среднего значения диапазона возможных значений к верхней границе диапазона возможных значений и составил 11%.

#### Наличие улучшений (под снос)

Рыночная стоимость земельного участка в рамках настоящего отчета определялась как условно свободного. У объекта-аналога №1 на участке расположен фундамент жилого дома (под снос). Объекты-аналоги №2 и №3 свободны от улучшений. Необходимо ввести корректировку для объекта-аналога №1. Размер корректировки определен на основании данных СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>):

№	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	0,82	0,96	0,90

#### Инженерные коммуникации

Объект оценки и объекты-аналоги обладают возможностью подключения коммуникаций, корректировка не требуется.

#### Весовые коэффициенты

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величин (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки. Для определения весовых коэффициентов для объектов-аналогов оценщик воспользовался следующей формулой:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D}$$

где  $S_n$  – сумма корректировок (по модулю) по объектам-аналогам.

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов ( $A$ ) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$$

где,  $C_1; C_2; C_m$  - стоимость сопоставимых объектов,

$K_1; K_2; K_n$  - весовой коэффициент аналогов.

#### Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв. м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки

значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left( C_r^{nod} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{nod}}{k}}$$

Проверку гипотезы нормальности начинают с вычисления коэффициента вариации, который вычисляется по формуле:

$$v = \sigma / \bar{x} * 100\%$$

где:

v – коэффициент вариации;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$  – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}$$

где:

σ – среднее квадратичное отклонение;

n – количество объектов в выборке ( $x_1 \dots x_n$ );

$x_i$  – i-ый элемент выборки ( $x_1 \dots x_n$ ).

Если его значение превышает 30%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки не подтверждается.

#### **Проверка с помощью показателей асимметрии и эксцесса**

О близости эмпирического распределения нормальному можно также судить, используя показатели асимметрии и эксцесса, которые позволяют делать качественные выводы о форме эмпирического распределения и возможности отнесения его к типу кривых нормального распределения. Для теоретического нормального распределения эти показатели равны нулю. Величины асимметрии и эксцесса для выборки могут быть рассчитаны с помощью следующих формул:

$$A_s = \frac{n}{(n-1)(n-2)} \sum \left( \frac{x_i - \bar{x}}{\sigma} \right)^3, \quad E_k = \left( \frac{n(n+1)}{(n-1)(n-2)(n-3)} \sum \left( \frac{x_i - \bar{x}}{\sigma} \right)^4 \right) - \frac{3(n-1)^2}{(n-2)(n-3)},$$

где:

$A_s$  – коэффициент асимметрии;

$E_k$  – коэффициент эксцесса;

n – количество объектов в выборке ( $x_1 \dots x_n$ );

$x_i$  – i-ый элемент выборки ( $x_1 \dots x_n$ );

$\bar{x}$  – математическое ожидание.

Асимметричность (коэффициент асимметрии или скоса) характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь.

Эксцесс характеризует остроконечность (положительное значение) или пологость (отрицательное значение) распределения по сравнению с нормальной кривой. Теоретически, эксцесс нормального распределения должен быть равен 0. Однако на практике для генеральных совокупностей больших объемов его малыми значениями можно пренебречь.

Осуществим оценку значимости коэффициента асимметрии. Наиболее простым способом получения такой оценки является определение стандартной (среднеквадратической) ошибки асимметрии, рассчитываемой по формуле:

$$\sigma_{As} = \frac{As}{\sqrt{\frac{6}{n}}}$$

где:

$\sigma_{As}$  – стандартная ошибка асимметрии;

$n$  – количество объектов в выборке ( $x_1 \dots x_n$ ).

Если отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, то асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов. В противном случае асимметрия статистически значима и факт ее наличия требует дополнительной интерпретации.

Аналогичным способом можно осуществить проверку значимости величины эксцесса. Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид:

$$\sigma_{Es} = \frac{Es}{\sqrt{\frac{24}{n}}}$$

где:

$\sigma_{Es}$  – стандартная ошибка эксцесса;

$n$  – количество объектов в выборке ( $x_1 \dots x_n$ ).

Если отношение коэффициента эксцесса к величине ошибки меньше трех, эксцесс считается незначительным и его величиной можно пренебречь. Результаты проверки представлены в следующей таблице:

**Таблица 9. Результаты статистической проверки исходной выборки**

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	400	600	533
Математическое ожидание	511		
Среднее квадратичное отклонение	83		
Коэффициент вариации	16,24%		
Вывод	Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна		
Коэффициент асимметрии	-0,93		
Стандартная ошибка асимметрии	-0,76		
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки	1,22		
Вывод	Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов		

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в следующей таблице.

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	400 000	600 000	800 000
Общая площадь, кв.м	5 463,0	1 000,0	1 000,0	1 500,0
Цена предложения, руб./кв.м	-	400	600	533
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		400	600	533
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		400	600	533
Статус	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Корректировка, %		-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		328	492	437
Дата предложения (дата проведения оценки)	дек.20	ноя.20	ноя.20	ноя.20
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		328	492	437
<b>Местоположение</b>				
Местоположение	Липецкая обл., г. Грязи, ул. Володарского, д. 1-а	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Сиреневая, участок № 26-а	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Островского, д. 193	Липецкая обл., р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Куйбышева
Корректировка, %		0%	0%	0%
Расположение относительно трассы	в непосредственной близости от автомагистрали	на незначительном удалении от автомагистрали	на незначительном удалении от автомагистрали	в непосредственной близости от автомагистрали
Корректировка, %		11%	11%	0%
Общая чистая коррекция по второй группе корректировок		10,6200%	10,6200%	0,0000%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		363	544	437
<b>Физические характеристики</b>				
Общая площадь, кв.м	5463	1000	1000	1500
Корректировка, %		-27%	-27%	-22%
Вид разрешенного использования	Для продовольственной базы	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Корректировка, %		0%	0%	0%
Вид разрешенного использования	Для продовольственной базы	под жилую застройку индивидуальную	под жилую застройку индивидуальную	под жилую застройку индивидуальную
Корректировка, %		-25%	-25%	-25%
Коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка, %		0%	0%	0%
Наличие благоустройства и улучшений/ухудшений на земельном участке	условно свободный	есть (под снос фундамент)	нет	нет
Корректировка, %		4%	0%	0%
Наличие ИРД	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0%	0%	0%

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0%	0%	0%
Общая чистая коррекция по третьей группе корректировок		-47,8300%	-52,0000%	-47,0000%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		189	261	232
Суммарные корректировки, %		66,7900%	62,6200%	47,0000%
Весовые коэффициенты		0,3210992	0,3274869	0,3514139
Цена с учетом удельного веса, руб./кв.м		61	85	82
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб.		228		
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.		1 246 000		

Таблица 11. Результаты статистической проверки выборки на базе скорректированных объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	189	261	232
Математическое ожидание	227		
Среднее квадратичное отклонение	30		
Коэффициент вариации	13,22%		
Вывод	Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна		
Коэффициент асимметрии	-0,57		
Стандартная ошибка асимметрии	-0,47		
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки	1,21		
Вывод	Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов		

### **6.3. Определение рыночной стоимости нежилых зданий с КН: 48:02:1042012:9 и 48:02:1042012:11 в рамках сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж)**

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

шаги:

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

#### **6.3.1. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки**

**Примечание.** Оцениваемый объект представляет собой комплекс нежилых зданий производственно-складского назначения. Так как нежилое здание с кадастровым номером: 48:02:1042012:10 представляет собой объект незавершенного строительства вспомогательного назначения, Оценщиком было принято решение определять его в стоимость в рамках затратного подхода. Таким образом, рыночная стоимость объектов с кадастровыми номерами 48:02:1042012:9 и 48:02:1042012:11 определялась как для единого комплекса объектов, способных наиболее эффективно функционировать вместе. Распределение стоимости между каждым из объектов будет произведено на более поздних этапах расчета.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

#### Проверка с помощью показателей асимметрии и эксцесса

**Таблица 12. Результаты статистической проверки исходной выборки**

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	8 225	9 375	11 799
Математическое ожидание	9 800		
Среднее квадратичное отклонение	1 333		
Коэффициент вариации	13,60%		
Вывод	Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна		
Коэффициент асимметрии	0,99		
Стандартная ошибка асимметрии	0,81		
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки	1,22		
Вывод	Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов		

Описание объектов-аналогов приведено в следующей таблице:

Таблица 13. Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник получения информации	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221747511/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221747511/</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/236717603/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/236717603/</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/208124140/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/208124140/</a>
Цена предложения, руб.	27 800 000	30 000 000	12 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	8 225	9 375	11 799
Тип объекта	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Площадь земельного участка, кв.м	5000	5000	4051
Площадь строения, кв.м.	3380	3200	1017
Форма собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Статус	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	ноя.20	ноя.20	дек.20
Местоположение	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Железнякова, д. 8	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Алмазная, д. 10	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Астраханская, д. 11
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Назначение объекта	Производственно-складское с административно-офисной частью (250 кв.м)	Производственно-складское с административно-офисной частью (400 кв.м)	Производственно-складское с административно-офисной частью (200 кв.м)
Наличие холодильных камер	Нет	Нет	Нет
Наличие ГПМ	Нет	Есть	Нет

### 6.3.2. Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)), а также аналитические статьи.

### 6.3.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Цп = Цд * (1 + К\%) \text{ или } Цп = Цд + Ка, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

### 6.3.4. Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

#### **Корректировка на площадь земельного участка**

Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

$$q_{Li} = \frac{S_{Li}}{S_{Bi}}, \quad q_{Loo} = \frac{S_{Loo}}{S_{Boo}},$$

гд	qLo	- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади -
е:	о	объекта оценки;
	SBo	- общая площадь объекта оценки, кв.м;
	о	
	SLoo	- площадь земельного участка, предоставленного для размещения
		объекта

- оценки, кв.м;
- $q_{Li}$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади  $i$ -го объекта-аналога, кв.м;
- $S_{Bi}$  - общая площадь  $i$ -го объекта-аналога, кв.м;
- $SL_i$  - площадь земельного участка, предоставленного для размещения  $i$ -го объекта-аналога.

Величины  $q_{L00}$  и  $q_{Li}$  отражают обеспеченность объекта-оценки и аналогов земельным участком.

2. Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом:

$$\Delta_{Loi} = q_{L00} - q_{Li}$$

3. Величина корректировки стоимости  $i$ -го объекта-аналога по отклонению в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по формуле:

$$\delta_{Loi} = \Delta_{Loi} \times v_{Lo}$$

где:  $v_{Lo}$  - рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка, предоставленного для размещения здания – объекта-оценки.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже

**Таблица 14. Расчет поправки на обеспеченность земельным участком**

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь ЗУ, кв. м	5 463,0	5 000,0	5 000,0	4 051,0
Площадь зданий, кв. м	2 459,4	3 380,0	3 200,0	1 017,0
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	2,22	1,48	1,56	3,98
Отклонение	-	0,74	0,66	-1,76
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м	228			
Корректировка, руб./кв. м	-	169	150	-402

#### **Различие в имущественных правах**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым аналогом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В настоящем Отчете корректировка по данному фактору равна нулю, так как и в отношении объектов-аналогов и в отношении оцениваемых объектов имеется полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

#### **Условия финансирования**

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. Корректировка не требуется.

#### **Условия продажи**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений,

объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка не требуется.

#### **Корректировка на дату продажи**

Найденные аналоги отражают ситуацию на рынке недвижимости на дату оценки, корректировка не требуется.

#### **Корректировка на уторгование**

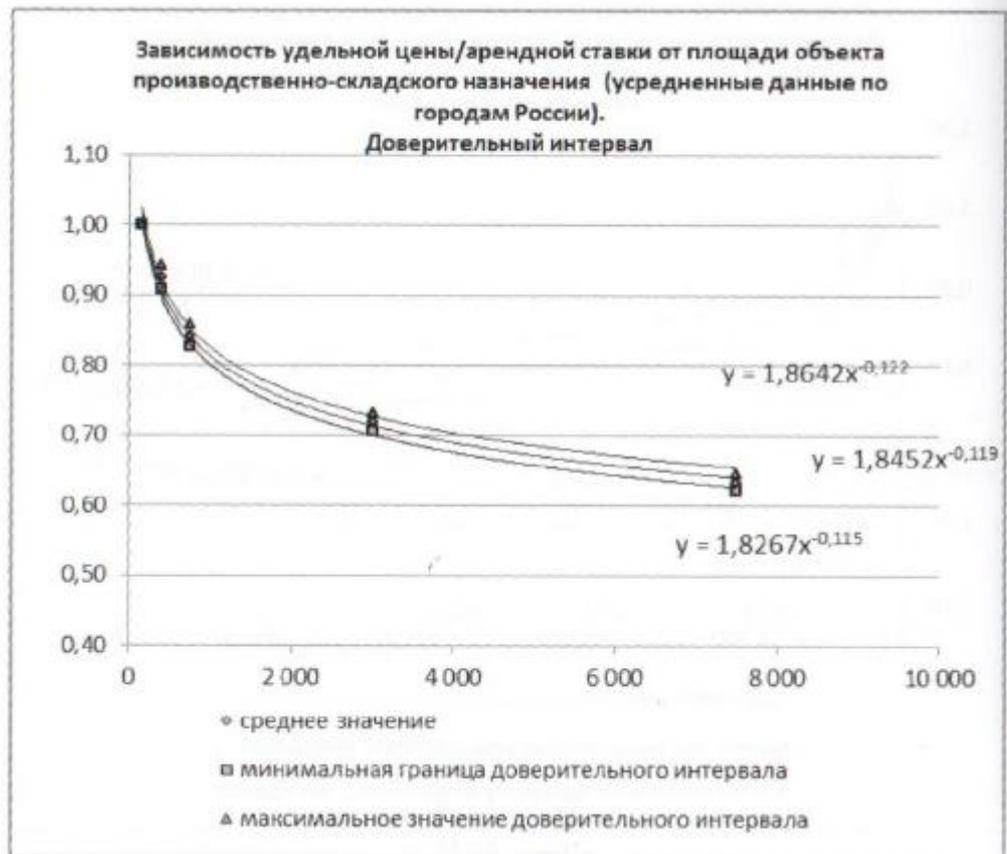
Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Таким образом, размер корректировки для всех объектов-аналогов составил -17,4%.

#### **Корректировка на площадь объекта**

Корректировка связана с тем, что удельная стоимость объектов с большей площадью ниже удельной стоимости малых объектов. Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:



Расчет корректировки представлен в таблице ниже

**Таблица 15. Расчет поправки на общую площадь**

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	2 459,4	3 380,0	3 200,0	1 017,0
Зависимость стоимости объекта от площади	$y = 1,8452x^{-0,119}$			
Значение коэффициента	0,73	0,70	0,71	0,81
Значение корректировки		4,29%	2,82%	-9,88%

**Корректировка на статус населенного пункта**

Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

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

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

**Таблица 16. Расчет поправки на статус населенного пункта**

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Статус населенного пункта	Населенные пункты в	Областной	Областной	Областной

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	ближайшей окрестности областного центра	центр	центр	центр
Значение коэффициента	0,83	1,00	1,00	1,00
Значение корректировки		-17,00%	-17,00%	-17,00%

#### Корректировка на тип объекта

Объект оценки и все объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### Корректировка на физическое состояние объекта

Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

**Таблица 17. Расчет поправки на физическое состояние**

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Значение коэффициента	0,71	1,00	1,00	1,00
Значение корректировки		-29,00%	-29,00%	-29,00%

#### Корректировка на назначение частей производственно-складского объекта

Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

**Таблица 18. Расчет поправки на назначение**

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
------------	---------------	------------------	------------------	------------------

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние	Производственно-складское	Производственно-складское с административной о-офисной частью (250 кв.м)	Производственно-складское с административной о-офисной частью (400 кв.м)	Производственно-складское с административной о-офисной частью (200 кв.м)
Значение коэффициента	1,00	1,04	1,06	1,10
Значение корректировки		-4,00%	-6,00%	-9,00%

### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Размер корректировки определен согласно справочнику СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>):

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	<b>0,70</b>
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	<b>0,90</b>
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	<b>0,94</b>

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

**Таблица 19. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций**

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие коммуникаций	Отсутствуют	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Значение коэффициента	0,59	1,00	1,00	1,00
Значение корректировки		-40,78%	-40,78%	-40,78%

### Корректировка на материал стен

Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

### Корректировка на наличие холодильных камер

Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,19	1,24

#### Корректировка на наличие ГПМ

Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

**Таблица 20. Расчет поправки на наличие ГПМ**

Показатель	Объект-оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Есть	Нет
Значение коэффициента	0,89	0,89	1,00	0,89
Значение корректировки		0,00%	-11,00%	0,00%

#### Корректировка на наличие ж/д ветки

Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

Принт-скрины приведены в приложении к отчету.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Определение рыночной стоимости объекта оценки (1 этап)

1 этап расчета объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 21. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.	-	27 800 000,00	30 000 000,00	12 000 000,00
Цена предложения, руб./кв.м	-	8 225,00	9 375,00	11 799,00
Площадь строения, кв.м.	2 459,4	3 380,0	3 200,0	1 017,0
Площадь земельного участка, кв.м.	5 463,00	5 000,0	5 000,0	4 051,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	2,22	1,48	1,56	3,98
Корректировка, руб.	-	169	150	-402
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	8 394	9 525	11 397
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 394,00	9 525,00	11 397,00
Условия финансирования и продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 394,00	9 525,00	11 397,00
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 394,00	9 525,00	11 397,00
Дата предложения (продажи)	дек.20	ноя.20	ноя.20	дек.20
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		8 394,00	9 525,00	11 397,00
Снижение цены в процессе торгов	-	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Корректировка, %		-17,40%	-17,40%	-17,40%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 933,00	7 868,00	9 414,00
Местоположение	Липецкая область, р-н. Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Железнякова, д. 8	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Алмазная, д. 10	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Астраханская, д. 11
Статус населенного пункта	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректировка, %		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 754,00	6 530,00	7 814,00
Тип объекта	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		5 754,00	6 530,00	7 814,00
Общая площадь, кв.м	2 459,4	3 380,0	3 200,0	1 017,0
Корректировка, %		4,29%	2,82%	-9,88%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 001,00	6 714,00	7 042,00
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 001,00	6 714,00	7 042,00
Физическое состояние	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		-29,00%	-29,00%	-29,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 261,00	4 767,00	5 000,00
Наличие коммуникации	Отсутствуют	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка		-40,78%	-40,78%	-40,78%
Скорректированная цена, руб. с НДС/кв.м		2 523,00	2 823,00	2 961,00
Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское с административно-офисной частью (250 кв.м)	Производственно-складское с административно-офисной частью (400 кв.м)	Производственно-складское с административно-офисной частью (200 кв.м)
Корректировка		-4,00%	-6,00%	-9,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 422,00	2 654,00	2 695,00
Наличие холодильных камер	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 422,00	2 654,00	2 695,00
Наличие ГПМ	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка		0,00%	-11,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		2 422,00	2 362,00	2 695,00
Суммарные корректировки, %		112,4700%	124,0000%	123,0600%
Промежуточный показатель		1,12	1,24	1,23
Весовые коэффициенты		31,2825%	34,4895%	34,2280%
Цена с учетом удельного веса, руб/кв.м		758,00	815,00	922,00
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м		2 495		
Стоимость ЕОН с учетом НДС, округленно, руб.		6 136 000		
Стоимость ЗУ, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. НДС не облагается		<b>1 246 000</b>		
Стоимость улучшений,		4 890 000		

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС				

Таблица 22. Результаты статистической проверки выборки на базе скорректированных объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	2 422	2 362	2 695
Математическое ожидание		2 493	
Среднее квадратичное отклонение		135	
Коэффициент вариации		5,42%	
Вывод	Коэффициент вариации меньше 30%, выборка однородна		
Коэффициент асимметрии		-0,02	
Стандартная ошибка асимметрии		-0,02	
Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки		1,00	
Вывод	Отношение коэффициента асимметрии к величине ошибки меньше трех, асимметрия считается несущественной, а ее наличие объясняется воздействием случайных факторов		

Для определения стоимости каждой позиции оцениваемых объектов необходимо распределить итоговую рыночную стоимость между всеми объектами, входящими в состав оцениваемого объекта.

В ходе распределения вводились поправочные коэффициенты для зданий, входящих в состав в объект оценки, по отношению к совокупной стоимости всех улучшений согласно данным «Справочника оценщика недвижимости- 2018. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., 2018.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже

Таблица 23. Расчет поправки на общую площадь

Показатель	Базовый объект	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Площадь объекта	2 459,4	2 040,2	419,2
Зависимость стоимости объекта от площади	$y=1,8452x^{(-0,119)}$		
Значение коэффициента	0,73	0,75	0,90
Значение корректировки		1,03	1,23

Пообъектный расчет стоимости улучшений представлен в таблице ниже

Таблица 24. Пообъектный расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь	Доля	Поправка на общую площадь	Производственная складская площадь, кв. м	Офисная площадь, кв. м	Поправка на назначение	Материал стен - ж/б; кирпич	Материал стен - металл	Поправка на материал стен	Отапливаемая площадь, кв.м	Неотапливаемая площадь, кв.м	Поправка на наличие отопления	Площадь в удовлетворительном состоянии, кв.м	Площадь в неудовлетворительном состоянии, кв.м	Поправка на физическое состояние здания	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС*
1	Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%, общей площадью 2040,2 кв.м	2 040,2	0,83	1,03	2 040,2	0,0	1,00	2 040,2	0,0	1,00	0,0	2 040,2	1,00	0,0	2 040,2	1,00	4 922 000	4 102 000
2	Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б) с основной блочной пристройкой (лит. Б1) общей площадью 419,2 кв.м	419,2	0,17	1,23	419,2	0,0	1,00	419,2	0,0	1,00	0,0	419,2	1,00	0,0	419,2	1,00	1 214 000	1 012 000
<b>Итого:</b>		2 459,4	1,0000	-	2 459,4	0,0	-	2 459,4	0,0	-	0,0	2 459,4	-	0,0	2 459,4	-	6 136 000	5 114 000

\*данное распределение носит условный характер и действительное только при реализации объекта оценки единым лотом

## 7.Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Согласно п. 25 ФСО №1 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).

В связи с тем, что при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, использовался только один подход – сравнительный (для земельного участка и нежилых зданий с КН: 48:02:1042012:9 и 48:02:1042012:11) и затратный (для нежилого здания с КН: 48:02:1042012:10), итоговая рыночная стоимость приравнивается к полученному в рамках подхода результату.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная каждым из подходов, на дату оценки составляет:

**Таблица 1. Расчет рыночной стоимости объекта в рамках каждого из подходов**

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб., с учетом НДС	Стоимость, полученная доходным подходом, руб., с учетом НДС	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб., с учетом НДС
Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%	Не применялся	Не применялся	4 922 000
Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б) с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1)	Не применялся	Не применялся	1 214 000
Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%)	181 000	Не применялся	Не применялся
Земельный участок	Не применялся	Не применялся	1 246 000 <sup>12</sup>

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом всех округлений и допущений составляет:

**Таблица 2. Итоговая рыночная стоимость**

Наименование	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%	2 040,2	48:02:1042012:9	4 922 000	4 102 000
Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б) с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1)	419,2	48:02:1042012:11	1 214 000	1 012 000
Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%)	32,1	48:02:1042012:10	181 000	151 000
Земельный участок	5 463,0	48:02:1042012:2	1 246 000 <sup>13</sup>	

<sup>12</sup> НДС не облагается согласно ст. 146 НК РФ

<sup>13</sup> НДС не облагается согласно ст. 146 НК РФ

**8.Итоговое заключение о стоимости**

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городское поселение Воскресенск, г. Воскресенск, д. 3б, Торговая база, по состоянию на дату оценки, составляет, округленно:

**Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки**

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
7 563 000	6 511 000

**Таблица 2. Рыночная стоимость пообъектно**

Наименование	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Двухэтажное кирпичное здание склада в стадии реконструкции, процент готовности 95%	2 040,2	48:02:1042012:9	4 922 000	4 102 000
Одноэтажное кирпичное здание склада (лит. Б) с основной кирпичной пристройкой (лит. Б1)	419,2	48:02:1042012:11	1 214 000	1 012 000
Одноэтажное здание мастерской (лит. В) (объект незавершенного строительства, степень готовности – 75%)	32,1	48:02:1042012:10	181 000	151 000
Земельный участок	5 463,0	48:02:1042012:2	1 246 000 <sup>14</sup>	

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 рыночной 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. Е. Денисюк

04 декабря 2020 г.

<sup>14</sup> НДС не облагается согласно ст. 146 НК РФ

### 9. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, на удостоверение, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, предположения и вывод 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 представляя 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 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 результатов 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 требованиях определения минимального или максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятной для интересов клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных результатов 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.

Анализ, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенную профессиональную помощь.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



## 10. Список используемой литературы

### Нормативные материалы

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

### Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;
- 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;
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве»

### Приложения

## Данные, использованные при проведении оценки Объекты-аналоги, используемые для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

Аналог №1.

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221747511/>

lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221747511/

PM | CRM.ОЦЕНК... | ЦИАН – база недви... | Сумма прописью с...

10 ноя, 21:00 | 66 просмотров, 0 за сегодня

### Производство, 3 380 м<sup>2</sup>

Липецкая область, Липецк, Правобережный мкр. Опытной Станции, ул. Железнякова, 8 [На карте](#)

[В избранное](#) | [Поделиться](#) | [Печать](#) | [Сохранить](#) | [Пожаловаться](#)



20 фото

3 380 м <sup>2</sup> Площадь	2 из 2 Этаж	8 м Выс. потолков	Свободно Помещение
---------------------------------	----------------	----------------------	-----------------------

Продаётся производственно-складское помещение. Земля в собственности. Имеется собственная подстанция 600 кВт, все коммуникации, газовое отопление, 2 разгрузочные эстакады, высота потолков до 8 м, 250 м2 офисные помещения.

27 800 000 ₽ [↑](#) [↓](#)  
8 225 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 44537188  
**+7 910 742-96-88**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

медикалпро.рф  
**Викрил – скидка до 35%! Оптовая цена!**  
Без иглы, с иглой. Доставка по РФ бесплатно. Наличие на складе!  
[Клиникам](#) | [Описание](#) | [Техническое задание](#) | [КП для аукциона](#)  
Есть противопоказания. Посоветуйтесь с врачом.

Яндекс Директ

медикалпро.рф  
**Викрил – скидка до 35%! Оптовая цена!**  
Без иглы, с иглой. Доставка по РФ бесплатно. Наличие на складе!  
[Клиникам](#) | [Описание](#)

Аналог №2: <https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/236717603/>

lipetsk.cian.ru/sale/commercial/236717603/

CRM.ОСЕНК... ЦИАН – база недви... Сумма прописью с...

6 ноя, 04:48 59 просмотров, 1 за сегодня

**Производство, 3 200 м<sup>2</sup>**  
 Липецкая область, Липецк, Левобережный, мкр. Новополецьк, Алмазная ул., 10 На карте

В избранное Пожаловаться



7 фото

3 200 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 1 Этаж 11 м Выс. потолков Свободно Помещение

ID 14517

Предлагается к продаже производственный комплекс, расположенный в промышленной зоне г. Липецк на земельном участке 0,5 га. Общая площадь: 3200 кв.м.

lipetsk.cian.ru/sale/commercial/236717603/

CRM.ОСЕНК... ЦИАН – база недви... Сумма прописью с...

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Предлагается к продаже производственный комплекс, расположенный в промышленной зоне г. Липецк на земельном участке 0,5 га.  
 Общая площадь: 3200 кв.м.  
 Производственные помещения: 2000 кв.м.  
 Офисные помещения: 400 кв.м.  
 Земельный участок: 0,5 га  
 Высота потолков: 7-11 м  
 Крановое оборудование: 5 т

Коммуникации:  
 Водопровод: есть  
 Канализация: есть  
 Отопление: есть  
 Электричество: 50 кВт  
 Газ: нет

Земельный участок и все строения в собственности.

В состав комплекса входит:  
 - производственный корпус общей площадью 3150 м<sup>2</sup> со встроенными бытовыми и офисными помещениями. Производственная часть составляет 2000 м, и состоит из нескольких помещений от 100 до 600 м<sup>2</sup> с высотой от 7 до 11 м, полы – металлическая плитка. Установлено 2 кран-балки г/п 5 т. Имеется несколько ворот под фуру.  
 - трансформаторная подстанция площадью 50 м<sup>2</sup>.

Территория огорожена, заасфальтирована, на въезде КПП.

Ведущий специалист департамента индустриальной недвижимости компании Айрес Групп Борис Крупенин

Производство, 3 200 м<sup>2</sup>

**30 000 000 ₹**  
 9 375 ₹ за м<sup>2</sup>

PRO IRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов  
 Агентство недвижимости На рынке с 2012 года  
 Ещё 291 объект

**+7 930 173-00-73**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Экоакция в честь 75-летия Победы – Читать на сайте [национальныепроекты.рф](#)  
 Читайте, как семейные ценности помогают экологии, и сажайте собственные деревья!  
 Участвуйте Сажайте деревья Сделайте посвящение Получите сертификат

Яндекс.Директ

# Аналог №3. <https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/208124140/>

lipetsk.cian.ru/sale/commercial/208124140/

PM | CRM.ОСЕНК... ЦИАН – база недви... Сумма прописью...

1 дек, 09:21 178 просмотров, 1 за сегодня Премиум

## Производство, 1 017 м<sup>2</sup>

Липецкая область, Липецк, Левобережный, мкр. Силикатный, Астраханская ул., 11 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



5 фото

**1 017 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продается производственная база, состоящая из производственно-складских помещений и административно-бытового корпуса. Все коммуникации Центральные сети. Объект размещен на собственном участке земли в 0,45 га. Вся территория огорожена ж/б забором, есть КПП. Ждем Ваших предложений!!!!

**12 000 000 Р** ↑ ↓  
11 800 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**Ризолит-Липецк**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2006 года  
Еще 347 объектов

**+7 903 643-89-38**  
**+7 474 894-25-15**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 **Владимир Николаевич Фомин**  
Нет отзывов



**Бескаркасные Арочные Ангары – Под ключ!**  
[pro-angar.ru](http://pro-angar.ru)

Проектирование, строительство бескаркасных ангаров любой сложности и назначения

[Преимущества арочных ангаров](#)  
[Наши работы](#)  
[Узнать стоимость](#)

Яндекс Директ



**Бескаркасные Арочные Ангары – Под ключ!**  
[pro-angar.ru](http://pro-angar.ru)

Проектирование, строительство бескаркасных ангаров любой сложности



Аналог №2.

[https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_izhs\\_1589397873](https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1589397873)

[avito.ru/gryazi/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10\\_sot.\\_izhs\\_1589397873](https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_1589397873)

PM | CRM.OCENK... [ЦИАН – база недви...](#) [Сумма прописью с...](#)

## Участок 10 сот. (ИЖС)

600 000 ₽

[Добавить в избранное](#)

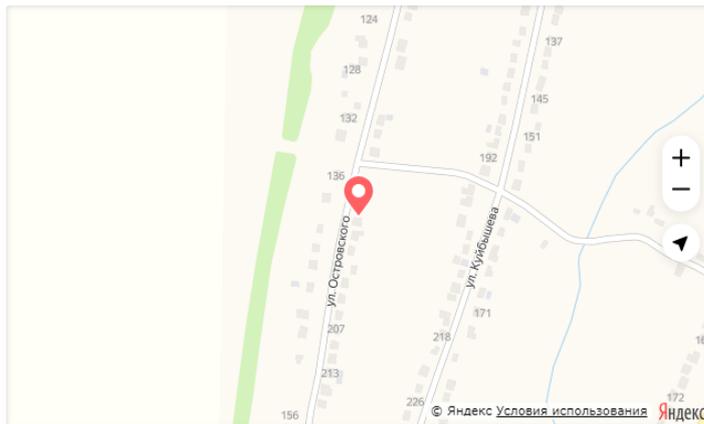
[Добавить заметку](#)

22 ноября в 13:43

Площадь: 10 сот.; Расстояние до города: в черте города

Липецкая область, Грязинский р-н, Грязи, ул. Островского, 193

[Скрыть карту](#)



8 906 683-34-51

[Написать сообщение](#)

Татьяна

Частное лицо

На Авито с октября 2017

Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1589397873, 3607 (+5)

Участок в собственности, по улице проложены все коммуникации  
(свет, газ, водопровод) улица асфальтирована, по улице ходит маршрутка.

Аналог №3.

[https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot.\\_izhs\\_2035742139](https://www.avito.ru/gryazi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2035742139)

avito.ru/gryazi/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_sot.\_izhs\_2035742139

PM | CRM.OCENK...  ЦИАH – база недви...  Сумма прописью с...

## Участок 15 сот. (ИЖС)

800 000 ₽

 Добавить в избранное

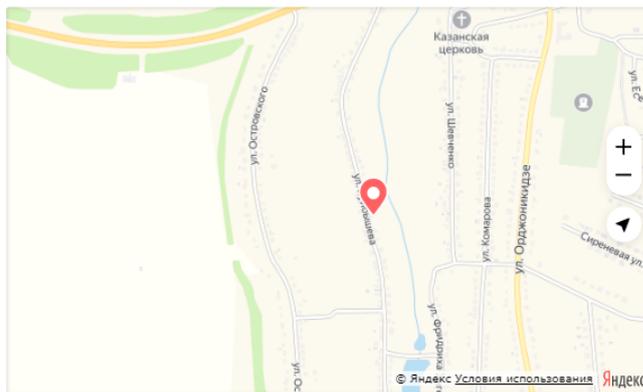
 Добавить заметку

14 ноября в 15:56

Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: в черте города

Липецкая область, Грязинский р-н, Грязи, ул. Куйбышева, 39

[Скрыть карту ^](#)



Продам в замечательном месте земельный участок, всё коммуникации, рядом центральная дорога, недалеко речка.

8 902 135-39-55

[Написать сообщение](#)

Танюшка

Частное лицо

На Авито с сентября 2018



[Подписаться на продавца](#)

№ 2035742139,  192 (+5)

**Объект-аналог, используемый для расчета рыночной стоимости объекта  
недвижимого имущества в рамках затратного подхода**

**Таблица 2. Механические мастерские**

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Перекрытия и покрытия железобетонные. Кровля рулонная. Полы бетонные, асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы отоплением, вентиляцией, водопроводом, канализацией и электроосвещением.

Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 2

Территориальный пояс	Объем зданий в куб. м				
	до 1000	до 3000	до 5000	до 10000	свыше 10000
	а	б	в	г	д
1	21,0	14,0	12,7	10,6	9,7
2	22,1	14,7	13,3	11,1	10,2
3	23,1	15,4	14,0	11,7	10,7
4	24,2	16,1	14,6	12,2	11,2
5	26,3	17,5	15,9	13,3	12,1
6	37,8	25,2	22,9	19,1	17,5
7	42,0	28,0	25,4	21,2	19,4
8	44,3	29,5	26,8	22,4	20,5
9	56,7	37,8	34,3	28,6	26,2

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах (к табл. 2)

Конструктивные элементы	а	б	в	г	д
Фундаменты	9	8	8	6	7
Стены, перегородки и колонны	35	34	31	30	28
Покрытия и перекрытия	14	14	14	13	14
Кровля	6	6	6	7	6
Полы	15	14	11	16	15
Проемы	8	9	9	10	9
Отделочные работы	2	3	3	2	3
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	7	9	12	11	12
Прочие работы	4	4	4	5	6
Итого	100	100	100	100	100

**Документы заказчика**

Выписка из ЕГРН об ОН

Page 1 of 3

ФГИС ЕГРН			
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
26.10.2020 № 99/2020/356420452			
Кадастровый номер:		48:02:1042012:9	
Номер кадастрового квартала:	48:02:1042012		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1293пр-В/А/01, Инвентарный номер: 42:206:002:000040060, Кадастровый номер: 48:02:10420:12:0002:1293пр-В/А/01		
Адрес:	Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а		
Площадь, м <sup>2</sup> :	2040.2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание склада		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	-, в том числе подземных -		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	53407.43		
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 <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
26.10.2020 № 99/2020/356420452		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		48:02:1042012:9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:02:1042012:2		
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:	: Степень готовности 95%, площадь застройки 2040,2 кв.м. Сведения о назначении, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Коростелева Ангелина Анатольевна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП

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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.10.2020	№ 99/2020/356420452		
Кадастровый номер:		48:02:1042012:9	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Рубин", ИНН: 4826002908
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 48-48-02/006/2013-88 от 20.04.2013, 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		20.04.2013	
номер государственной регистрации:		48-48-02/007/2008-2646	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.04.2013 по 20.08.2018	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Банк Ингеза", ИНН: 7708022300	
основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке' №ОО-ЛП/07-07/319/3-1 от 15.08.2008	
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.	Правопризвания 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

МП

<b>ФГИС ЕГРН</b>		
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>		Раздел 1
На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
<b>Объект незавершенного строительства</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____
26.10.2020 № 99/2020/356436780		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:		48:02:1042012:10
Номер кадастрового квартала:	48:02:1042012	
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 42:206:002:000040060:0300, Кадастровый номер: 48:02:10420:12:0002:1293/пр-В/В 01	
Адрес:	Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	75	
Проектируемое назначение:	нежилое	
Наименование:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	5340743	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
МП		инициалы, фамилия

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

Раздел 1

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

Объект незавершенного строительства	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
26.10.2020 № 99/2020/356436780	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	48:02:1042012:10
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:02:1042012:2
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	. В Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «здание мастерской в стадии реконструкции». 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

Раздел 2

Объект незавершенного строительства		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
26.10.2020	№ 99/2020/356436780		
Кадастровый номер:		48:02:1042012:10	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Рубин", ИНН: 4826002908
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 48-48-02/013/2006-872 от 24.11.2006
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		в силу закона, Весь объект	
дата государственной регистрации:		20.08.2008	
номер государственной регистрации:		48-48-02/007/2008-2646	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до полного расчета по договору ипотеки	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке №ОО-ПП/07-07/319/3-1 от 15.08.2008 г.	
3.	вид:	арест. Произвести арест имущества - Кадастровый(условный) номер: 48:02:1042012:10. здание мастерской в стадии реконструкции. , назначение: нежилое. Площадь: общая площадь застройки степень готовности 75% . Литер: В. Адрес (местоположение): Липецкая обл, г.Грязи, ул.Володарского, д.1а	
дата государственной регистрации:		05.06.2014	
номер государственной регистрации:		48-48-02/005/2014-474	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок не определен	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя о наложении ареста на имущество должника от 28.05.2014 г.	
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.

<b>ФГИС ЕГРН</b>			
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>26.10.2020 № 99/2020/356426018</b>			
Кадастровый номер:		<b>48:02:1042012:11</b>	
Номер кадастрового квартала:	48:02:1042012		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: _____, Инвентарный номер: 42:206:002:000040060:0201, Кадастровый номер: 48:02:10420:12:0002:1293/пр-Б,Б1/01		
Адрес:	Липецкая область, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а		
Площадь, м <sup>2</sup> :	419,2		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание склада		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	2151809,4		
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 <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
26.10.2020 № 99/2020/356426018	
Кадастровый номер:	48:02:1042012:11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:02:1042012:2
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:	: Б.Б1 Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количество этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадь отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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

Раздел 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  2  </u>	Всего листов раздела <u>  2  </u> : <u>  </u>	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
26.10.2020 № 99/2020/356426018		48:02:1042012:11	
Кадастровый номер:		48:02:1042012:11	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Рубин", ИНН: 4826002908		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 48-01/20-9/2002-3718 от 03.10.2002, 1/1		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопризвания 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.

<b>ФГИС ЕГРН</b>	
<small>полное наименование органа регистрации прав</small>	
Раздел 1	
<b>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости</b>	
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>	
На основании запроса от 26.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
<b>Земельный участок</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____
<b>27.10.2020 № 99/2020/356546261</b>	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	<b>48:02:1042012:2</b>
Номер кадастрового квартала:	48:02:1042012
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Липецкая, р-н Грязинский, г. Грязи, ул. Володарского, 1-а
Площадь:	5463 +/- 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4420823.49
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	48:02:1042012:10, 48:02:1042012:11, 48:02:1042012:9, 48:02:1042012:12, 48:02:1042012:14, 48:02:1042012:13, 48:02:1042012:15, 48:02:0000000:7571
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
27.10.2020 № 99/2020/356546261	
Кадастровый номер:	48:02:1042012:2
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для продовольственной базы
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
27.10.2020 № 99/2020/356546261	
Кадастровый номер:	48:02:1042012:2
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Коростелева Ангелина Анатольевна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

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

Раздел 2

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
27.10.2020 № <b>99/2020/356546261</b>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<b>48:02:1042012:2</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Рубин", ИНН: 4826002908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 48-48-02/007/2008-1560 от 18.07.2008, 1/1
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	3.
вид:	Залог в силу закона
дата государственной регистрации:	20.08.2008
номер государственной регистрации:	48-48-02/007/2008-2646
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до полного расчета по договору ипотеки
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Банк Интеза", ИНН: 7708022300
основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №ОО-ЛП/07-07/319/3-1 от 15.08.2008
3.1.2.	3.
вид:	Арест
дата государственной регистрации:	05.06.2014
номер государственной регистрации:	48-48-02/005/2014-475
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.06.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о наложении ареста на имущество должника' №* от 28.05.2014
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

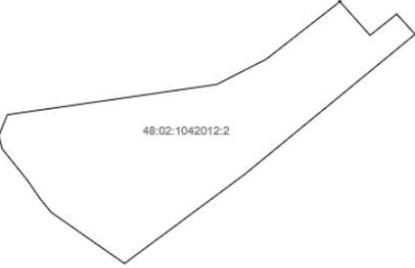
Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
27.10.2020 № 99/2020/356546261		Всего разделов: ____
Кадастровый номер:		48:02:1042012:2
3.1.3.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	20.05.2016
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/064/2016-184/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.05.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	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
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356546261		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		48:02:1042012:2	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____
27.10.2020 № 99/2020/356546261		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		48:02:1042012:2	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-48				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	406411.12	1349048.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	406403.76	1349054.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	406352.72	1348993.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	406320.22	1348949.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	406338.82	1348923.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	406343.59	1348919.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	406350.55	1348914.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	406362.08	1348905.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	406366.78	1348904.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	406374.41	1348907.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	406385.46	1348983.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	406394.67	1349000.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	406415.67	1349027.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	406403.35	1349038.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

42:206/2008-39/1  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
 КАДАСТРОВ ОБОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
 УЧРЕЖДЕНИЕ ПУБЛИЧНОЕ  
 СОЮЗНОГО НАЦИОНАЛЬНОГО  
 ХОЗЯЙСТВЕННОГО АГЕНТСТВА  
 РОССИЙСКОГО ГОСУДАРСТВА  
 ЦЕНТР ИНВЕСТИЦИОННО-  
 ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
 НЕДВИЖИМОСТИ  
 ТЕХНИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО  
 ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ  
 ШЕПТ ПРОСТРАНСТВЕННО-КАДАСТРОВЫЙ  
 РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
 РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
 УЛ. ГОРЬКОГО, Д. 20  
 Г. ЛИПЕЦК, ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 400000  
 Т. (4752) 2-00-93  
 Ф. (4752) 2-00-93  
 01.12.2020

Форма № 1.1-С  
 Действительна в течение 30 дней

Выписка № 42:206\2008-3911

ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящая выписка выдана: ООО "Рубин"  
 Инвентарный номер объекта капитального строительства 1293\пр-В/А/01  
 Объект Здание склада с подвалом

**Сведения об объекте капитального строительства**

Кадастровый номер 48.02:104 20 12:0002:1293\пр-В/А/01  
 Кадастровый номер 101007.002:000040060:0201  
 Местоположение (адрес) объекта: Липецкая область, г. Грязи, ул. Володарского д. №1 "а"  
 Выдана на предмет оформления залога

**Описание объекта капитального строительства и его техническое состояние**

Вид и код объекта	Здание склада с подвалом
Литера объекта	Лит А
Назначение	складское
Памятник архитектуры и культуры	нет
Год ввода в эксплуатацию	1984
Общая площадь (протяженность) объекта	
Жилая площадь	
Площадь застройки	2038 кв. м
Дата последнего обследования и процент физического износа	10.10.2007г. 30%

Инвентаризационная действительная стоимость на 10.10.2007г. составляет 1693276 рублей  
 или миллион шестьсот девяносто три тысячи двести семьдесят шесть рублей.

**Описание частей объекта капитального строительства (здания, строения, сооружения)**

№ п/п	Наименование объекта (литера)	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Этажность/подземная этажность	Общая площадь (протяженность) объекта	Процент износа
1	Здание склада с подвалом, Лит. А процент готовности составляет 83 %	1984	кирпичные	2	2038 кв. м	30

Лева  
 Евгения Валерьевна  
 Руководитель направления малого бизнеса  
 СПЕЦИАЛЬНЫЙ ОФИС "ЛИПЕЦК"  
 СБМБ БАНК (ЗАО)

**В том числе возведено самовольно**

№ п/п	Наименование объекта (литера)	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Этажность/подземная этажность	Общая площадь (протяженность) объекта	Процент износа	Стоимость с учетом износа (руб.)	Примечание
	нет							

**Принадлежность объекта (зарегистрированные права на объект)**

№ п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица, Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права
2	ООО "Рубин"	1/1	Право собственности	Договор купли-продажи от 24.07.1997г. зарегистрировано Грязинским БТИ 01.09.1997г, Свидетельство о государственной регистрации права от 19.10.2007г. 48AB №462541

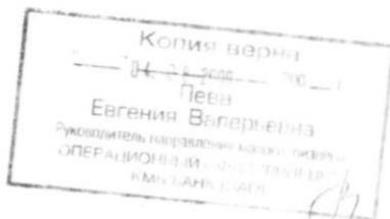
**Принадлежность и экспликация земельного участка**

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права	Площадь по документам	Площадь фактически
1	ООО "Рубин"	целое	право собственности	Договор купли-продажи от 03.07.2008г. № 6891 Свидетельство о гос. регистрации права от 18.07.2008г. 48 AB № 486472.	5463 кв. м	5463 кв. м

Сведения о запрещения или ареста на объект: нет

Примечание:

Реестровая запись сделана 10.10.2007г. за порядковым № 42:002:4006  
 Исполнитель *Шкатова О.В.* Шкатова О.В.  
 Начальник отделения *И.В. Рыжков* И.В. Рыжков



42:206/2008-3909

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО  
КАДАСТРА ОБОБЪКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИВЕРСАЛЬНОЕ ПУБЛИЧНОЕ  
ОБЩЕСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
НАЦИОНАЛЬНОЕ АГЕНСТВО  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЦЕНТРАЛИЗАЦИИ  
И РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЯ  
И РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
ЦЕНТРАЛЬНО-РЕГИОНАЛЬНОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ

Липецкая область,  
г. Грязи, ул. Грозная, 32  
ИНН №42/001/2-10/01

№ 01/01/2008/3909

Форма № 1.1-С  
Действительна в течение 30 дней

Выписка № 42:206\2008-3909

ИЗ РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящая выписка выдана: ООО "Рубин"  
Инвентарный номер объекта капитального строительства 42:206:002 000040070.0201  
Объект Здание склада

**Сведения об объекте капитального строительства**

Кадастровый номер 48:02:104 20 12:0002:1293\пр -Б,Б1 /01  
Инвентарный номер 101007.002:000040060.0201  
Местоположение (адрес) объекта: Липецкая область, г. Грязи, ул. Володарского д. №1"а"  
Выдана на предмет оформления залога

**Описание объекта капитального строительства и его техническое состояние**

Вид и код объекта	Здание склада
Литера объекта	Лит. Б.Б1
Назначение	складское
Памятник архитектуры и культуры	нет
Год ввода в эксплуатацию	1984
Общая площадь (протяженность) объекта	419,2 кв.м
Жилая площадь	
Площадь застройки	574,3 кв.м
Дата последнего обследования и процент физического износа	10.10.2007г. 33%

Инвентаризационная действительная стоимость на 10.10.2007г. составляет 363 397 рублей  
сто шестьдесят три тысячи триста девяносто семь рублей

**Описание частей объекта капитального строительства (здания, строения, сооружения)**

№ п/п	Наименование объекта (литера)	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Этажность/подземная этажность	Общая площадь (протяженность) объекта	Процент износа
1	Здание склада, Лит. Б	1984	кирпичные	1	301,4	33
2	Пристройка к зданию склада, Лит. Б	1984	кирпичные	1	117,8	33

**В том числе возведено самовольно**

№ п/п	Наименование объекта (литера)	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Этажность/ подземная этажность	Общая площадь (протяженность) объекта	Процент износа	Стоимость с учетом износа (руб.)	Примечание
	нет							

**Принадлежность объекта (зарегистрированные права на объект)**

№ п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица. Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права
2	ООО "Рубин"	1/1	Право собственности	Договор купли-продажи от 24.07.1997г. зарегистрировано Грязинским БТИ 01.09.1997г. Свидетельство о государственной регистрации права от 21.11.2006г. 48AB №247184

**Принадлежность и экспликация земельного участка**

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права	Площадь по документам	Площадь фактически
1	ООО "Рубин"	целое	право собственности	Договор купли-продажи от 03.07.2008г. № 6891. Свидетельство о гос. регистрации права от 18.07.2008г. 48 AB № 486472.	5463 кв.м	5463 кв.м

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста на объект: сведений нет

Примечание:

Реестровая запись сделана 10.10.2007г. за порядковым № 42-002-40060  
 Исполнитель *И.В. Рыжков* Шкатова О.В.  
 Начальник отделения *И.В. Рыжков* И.В. Рыжков



Копия верна  
 \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
 Лева  
 Евгения Валерьевна  
 Руководитель операционного отдела Бизнес-ОПЕРАЦИОННЫЙ СЕРВИС "ПРИОРИТ" КМБ БАНК (ЗАО)



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»  
Липецкий филиал  
Грязинское отделение

**ВЫКОПИРОВКА**

На здание  
(вид объекта)

Здание склада  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Область  
Город (пос)  
Улица(пер.)

Липецкая область  
г.Грязи  
Володарского,д.№1-а

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Инвентарный номер	42:206:001:000040060:0201
Реестровый номер	101007:002:000040060:0201
Кадастровый номер	48:02:104 20 12:0002:1293\пр-Б,Б1\01

по состоянию на

« 10 » октября 2007г.

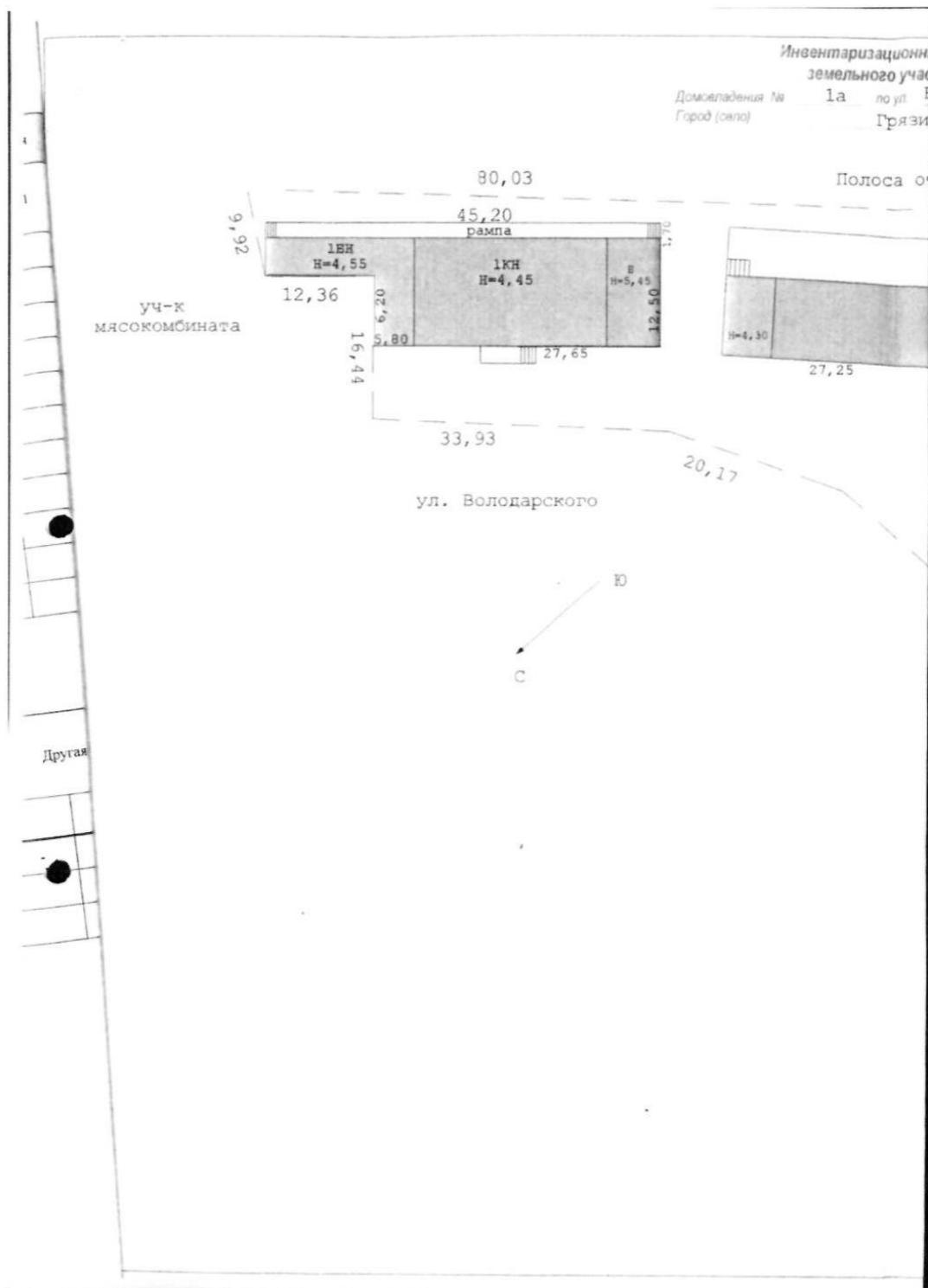
Начальник  
отделения

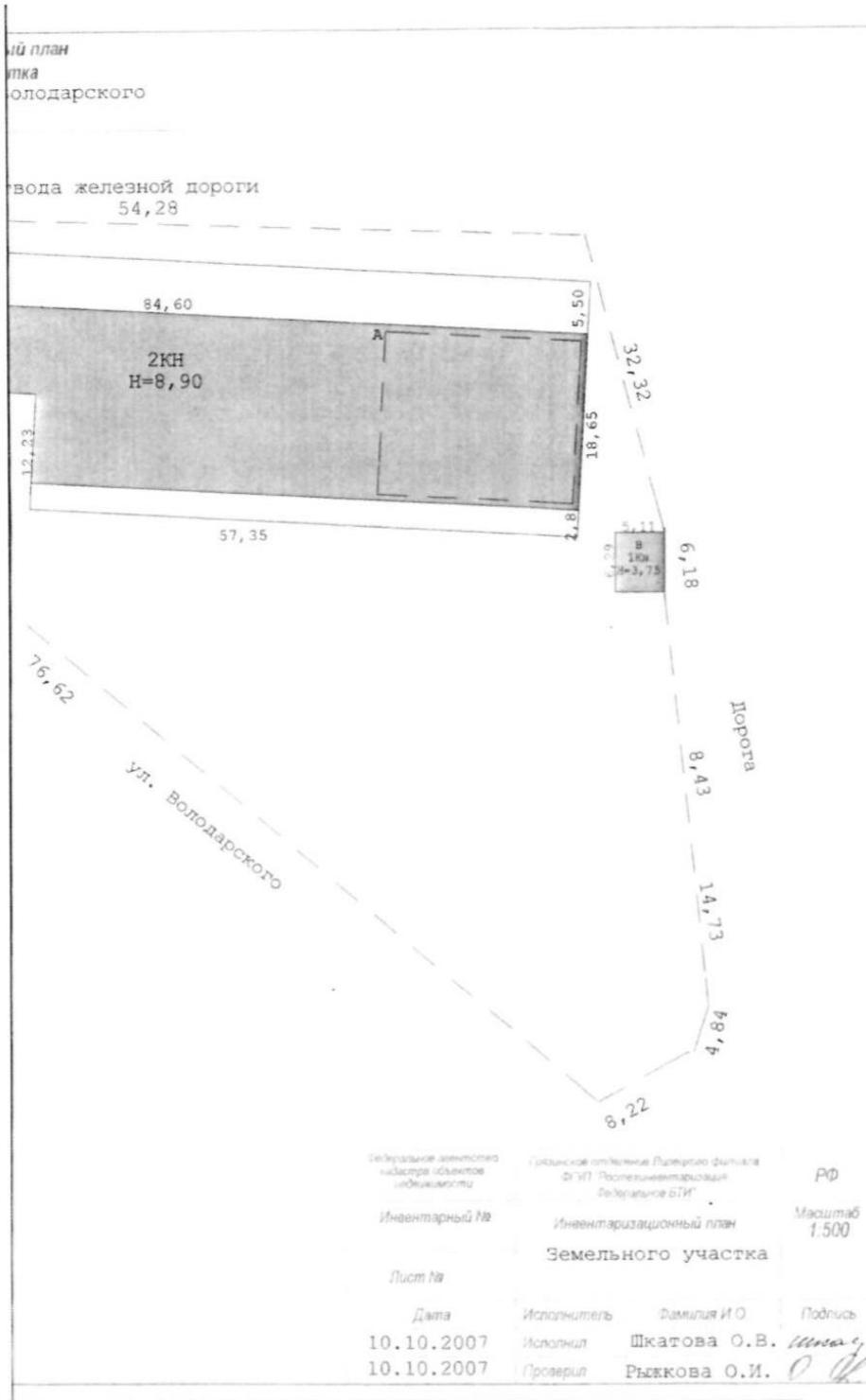


Копия выдана  
... 200... г.  
**Рыжков Игорь Витальевич**  
Евгения Валерьевна  
(Фамилия И.О.)  
Руководитель направления малого бизнеса  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС "ЛИПЕЦК"  
КМБ БАНК (ЗАО)









III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки)  
определение физического износа

Литера Б Год постройки 1984 Число этажей 1  
Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Целевой коэффициент	Удельный вес конструкций после применения целевого коэффициента	Износ, %	% износа к строению (гр. 7 x гр. 8) / 100	Текущие изменения износа, %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонные блоки	Трещины	11	1	11	30	3,3		
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Выветривание швов	23	1	23	35	8,05		
	б) перегородки	кирпичные	Мелкие трещины							
3	Перегородки	черлачные	Ж/бетонное	23	1	23	35	8,05		
		межэтажные								
		подвальные								
4	Крыша	рубероид	Трещины	11	1	11	35	3,85		
5	Полы	Бетонные	Трещины	10	1	10	30	3,0		
6	Проемы	оконные	Дверь осела	6	1	6	35	2,1		
		дверные							-простые	
7	Внутренняя отделка	штукатурка	трещины	7	1	7	30	2,1		
8	Сист. и электротехнические устройства	отопление		6	0	0	0	0		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		газоснабжение								
		электроснабжение								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
металлоконструкции										
9	Прочие работы	Бетонная отмостка, лестница	трещины	3	1	3	30	0,9		
Итого				100	0	94		31,4		

% износа, приведенный к 100 по формуле

% износа (гр. 9) x 100 / удельный вес (гр. 7)

$31,4 \cdot 100 / 94 = 33\%$

Копия верна  
04.12.2020 200 г.  
Лева  
Евгения Валерьевна  
Управляющий отделением «ИПЕЦК»  
КМБ БАНК (ЗАО)

**IV. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки) определение физического износа**

Литера Б1 Год постройки 1984 Число этажей 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Целевой коэффициент	Удельный вес конструк. элем. после применения цел. коэффициента	Износ, %	% износа к строению (гр. 7 × гр. 8) / 100	Текущие изменения износа, %		
									элементы	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	Бетонные блоки	Трещины	11	0,7	7,7	30	2,3			
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичные	Выветривание швов	23	0,7	16,1	35	5,6			
	б) перегородки	Кирпичные	Мелкие трещины								
3	Перекрытия	чердачные	Трещины	23	1	23	35	8,05			
		межэтажные									
		подвальные									
4	Крыша	Рулонная	Трещины	11	1	11	35	3,85			
5	Полы	бетонные	Трещины	10	1	10	30	3,0			
6	Проемы	оконные									
		дверные	Простые	Дверь осела	6	1	6	35	2,1		
7	Внутренняя отделка	штукатурка	Трещины	7	1	7	30	2,1			
8	Сам. и электротехнические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		газоснабжение									
		электроснабжение				6	0	0	0	0	
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	Крыльцо, бетонная отмостка	трещины	3	1	3	30	0,9			
Итого				100	×	84	×	27,9	×		

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{27,9 \times 100}{84} = 33\%$

Копия верна  
 04. 08. 2008 200 г.  
 Лева  
 Евгения Валерьевна  
 Руководитель направления малого бизнеса  
 ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС "ЛИПЕЦК"  
 КМБ БАНК (ЗАО)

**Х.Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого										100	X	
Износ, %				100				100				

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Износ, %												

**Х.Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991г.**

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройка	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1989 г.), руб.	Поправки к стоимости (коэффициенты) и/а					Коэфф. перевода в цены 1991г.	Стоимость измерителя с поправкой	Объем – куб.м, площадь – кв.м, кол-во – шт.	Восстав. стоимость в ценах 1991 года, руб.	Износ, %	Действит. стоимость в ценах 1991 года, руб.
						Удельный вес	грузокапит.	сейсмич.	клим. район.	объем						
Б	Здание склада	26	135	Куб.м	16,7	0,94					1,876	29,5	1720	50740	33	3399
Б1	Пристройка к зданию склада	26	135	Куб.м	16,7	0,84					1,876	26,3	638	16779	33	1124
													итого	67519		4523

Копия верна  
04.08.2008 200 г.  
Лева  
Евгения Валерьевна  
Руководитель направления малого бизнеса  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ОФИС "ЛИПЕЦК"  
КМБ БАНК (ЗАО)



В том числе возведено самовольно

№ п/п	Наименование объекта (литера)	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Этажность/подземная этажность	Общая площадь (протяженность) объекта	Процент износа	Стоимость с учетом износа (руб.)	Примечание
	нет							

Принадлежность объекта (зарегистрированные права на объект)

№ п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица. Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права
1	ООО "Рубин"	целое	Право собственности	Договор купли-продажи от 24.07.1997г. зарегистрировано Грязинским БТИ 01.09.1997г. Свидетельство о государственной регистрации права от 19.10.2007г. 48АА №462540

Принадлежность и экспликация земельного участка

№ п/п	Полное наименование юридического лица	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права	Площадь по документам	Площадь фактически
1	ООО "Рубин"	целое	право собственности	Договор купли-продажи от 03.07.2008г. № 6891. Свидетельство о гос. регистрации права от 18.07.2008г. 48 АВ № 486472.	5463 кв. м	5463 кв. м

Сведения о запрещения или ареста на объект: нет

Примечание:

Реестровая запись сделана 10.10.2007г. за порядковым № - 42:002:4008

Исполнитель

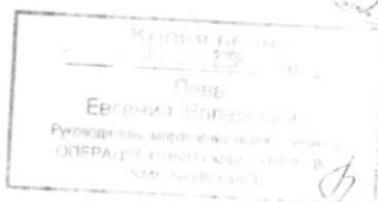
*Евгения Валерьевна*

Шкатова О.В.

Начальник отделения



И.В. Рыжков



ЕГРЗ Государственный реестр земель кадастрового района. Раздел «Земельные участки» Ф.1.1.1

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:** 1.1 Кадастровый номер 50:02:04 20 12 002 12 Местоположение на ДКК 2 Лист 2

Дополнительно введены формы: 1.1.1/С. «Состав земельного участка»; 1.2. «Сведения о правах»; 1.3. «Сведения о частях»;  
 1.4. «Сведения о базовых платежах за землю и оценке»; 1.6. «Специальные сведения»; 1.7. «План границ земельного участка»; 1.8. «Описание границ»;  
 1.9. «План границ части земельного участка»

**Общие сведения**

4 Включен в состав земельного участка № \_\_\_\_\_ порядковый номер записи в Ф.1.1/С \_\_\_\_\_

5 Предыдущие номера \_\_\_\_\_

6 Наименование участка ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

7 Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного: в границах участка  за пределами участка

7.1 наименование ориентира \_\_\_\_\_

7.2 почтовый адрес ориентира Липецкая обл., Грязинский район, г. Грязи, ул. Володарского, д. 1а  
 (населенный пункт, тип, полное наименование)  
 от ориентира по направлению на \_\_\_\_\_  
 (величина и ед. изм.)

7.3 участок находится примерно в \_\_\_\_\_  
 (кат. мкр-зданий и т.д.)

8 Категория земель: \_\_\_\_\_

8.1	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
8.2		весь						
8.3								
8.4								

9 Разрешенное использование: для обслуживания производственной базы

10 Основание \_\_\_\_\_ (номер дела / номер документа по описи)

11 Фактическое использование /характер деятельности/ земельный участок

12 Площадь: 5463 (±26) м<sup>2</sup> 14 \_\_\_\_\_ (полный)  
 (декларированная) \_\_\_\_\_ (уточненная) \_\_\_\_\_ (полный)

16 Последующие номера \_\_\_\_\_

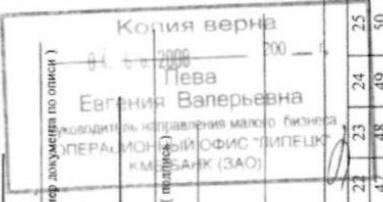
17 Подраздел открыт \_\_\_\_\_

18 Изменены строки \_\_\_\_\_ предыдущего листа \_\_\_\_\_ (номер строки)  
 \_\_\_\_\_ (подпись)

19 Лист аннулирован, взамен введен лист № \_\_\_\_\_ (полный)

21 Общее количество листов документов подраздела:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50



Липецкий филиал ФГУ «ЗКП» по Липецкой области, Липецкий филиал областного государственного кадастра недвижимости  
**ДАСТУНОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**  
 № 48:02/02 - 48/02/02

Коллекционный номер 48:02: 04-02-01-001  
 Лист № 1  
 Всего листов: 1

Предыдущие номера: 6  
 Назначение участка: для размещения  
 Местонахождение: область Липецкая, район Грязинский, д. Древо, уч. 48:02/02-001

Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена

Разрешенное использование /назначение/: для размещения  
 Фактическое использование /характеристика деятельности/: для размещения  
 Площадь: 3463 кв.м  
 12 Нормативная цена: 13  
 13 Ставка земельного налога: 14  
 14 Базовая ставка арендной платы:

Сведения о правах:  
 Особые отметки: ООО "ЗКП"

7 Цель предоставления выписки: для регистрации прав в ГУЮ  
 8 Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок:  
 18.1 Регистрационный номер документов в ОКУ: 02/02- 48/02  
 18.2 Номера образованных участков:  
 18.3 Номера ликвидируемых участков:

Руководитель Грязинского филиала ФГУ «ЗКП»  
 В.В. Андреева



## Документы оценщика



119180, РФ, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка, 31  
офис 322

avertagroup.ru  
7 (495) 800 50 50  
7 (925) 743 74 37

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).
	Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г. Член экспертного совета НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №0017 от 15.06.2018г.
	Наименование страховой компании АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 0346R/776/00018/19, дата выдачи 25.04.2019, срок действия полиса с 25.04.2019г по 24.04.2020г. Страховая сумма: 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 16 лет.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»



/Шаров А.А./



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

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Компания АВЕРТА"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12                      июля                      2010 за основным государственным регистрационным номером  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

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



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВЕРТА ГРУПП"**  
(полное наименование российской организации)

в соответствии с учредительными документами

**О Г Р Н 1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8**

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

**03 октября 2013**  
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения

**Инспекция Федеральной налоговой службы № 5 по**

**г. Москве**

(наименование налогового органа и его код)

**7 7 0 5**

и ей присвоен ИНН/КПП

**7 7 1 3 7 1 0 6 7 0 / 7 7 0 5 0 1 0 0 1**

Главный государственный  
налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№46 по г.Москве



**О. О. Бальзанова**

(подпись, фамилия, инициалы)

**МП**



серия **77** №015261871

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



**RESO-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, закрывающей 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

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «АВЕРТА ГРУПП»</b> 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. I ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 3010181000000000256
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>15.04.2020г.</b> по 24 часа 00 минут <b>14.04.2021г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	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 <b>15.04.2017</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1701904326 - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Горизонт СБ ООО	
Код: 33557302	

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



/Шаров А.А./



/А.Ю. Батин/



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0346R/776/00018/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0346R/776/00018/20 (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:** Наименование: **Денисюк Елена Евгеньевна**  
Местонахождение: г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв 296  
ИНН 502901215993
- 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.
- Франшиза:** не установлена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с **00 часов 00 минут «25» апреля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «24» апреля 2021 г. включительно.**  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



**Страхователь:**  
Денисюк Елена Евгеньевна

 / Денисюк Е.Е./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва  
«18» марта 2020 г.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50  
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru  
web: www.srodso.ru

**Выписка № 13502  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елены Евгеньевны

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

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058  
(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 09.04.2018 г.

Дата составления выписки 09.04.2018 г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323174

Настоящий диплом выдан Ренисюк  
(фамилия, имя, отчество)

Емне Евичевне  
в том, что он(а) с 06 ноября 2001 г. по 19 февраля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте  
образовательного учреждения (полное наименование) федерального профессионального образования

профессиональной сферы  
по модулям и сферам  
статистической деятельности  
(бизнес)  
(наименование)

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 февраля 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ренисюк  
(фамилия, имя, отчество)

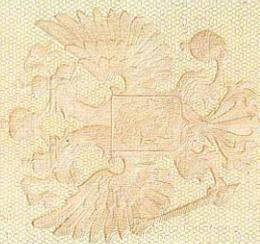
на ведение профессиональной деятельности в сфере сферы  
статистической деятельности  
(бизнес)  
(наименование)

Президент государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор (директор) Александр

Порой Москва  
06/2003

МФЮ Госаттест. 1998

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Денисюк  
(фамилия, имя, отчество)  
Евгению Евгеньевичу  
в том, что он(а) с „11“ апреля 2023 г. по „22“ декабря 2023 г.  
повышала(а) свою квалификацию в (на) УЧУ ДПО ЦПО (наименование  
образовательного учреждения) по специальности, профессиональному образованию  
по информационным технологиям  
специализации программы дополнительного профессионального образования  
Подготовка кадров  
в объеме 46 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программ:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Базовая подготовка</u>	<u>42</u>	<u>4 (хорошо)</u>
<u>Подготовка кадров</u>	<u>4</u>	<u>4 (хорошо)</u>

Прошел(а) стажировку в (на) ЦПО (наименование предприятия,  
организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему   (наименование темы)



Город Москва год 2023  
М.П.   Ректор (директор)   Секретарь  

Свидетельство является документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2013



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Денисюк**

**Елена Евгеньевна**

Паспорт выдан: ОВД " Академический гор. Москвы, к/п 772-091

Зарегистрирована: г. Москва, Кочневский проезд, д. 4, корп. 1, кв. 296

Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»

**Ворончихин Д.В.**

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1058  
Дата выдачи: 06 апреля 2018 г.







Прошито, пронумеровано и скреплено

128 печатью

128 страниц(ы)

Ген. Директор

Давров А. А.

