



**Автономная некоммерческая организация
"Международный центр судебных
экспертиз и исследований"**

ИНН/КПП 9715288979 / 771501001
127015 г.Москва, ул. Бутырская, д. №86Б
тел. 8(925)903-00-47 8(917)570-94-74

ОГРН 1177700001027
Сайт: expertizaiocenka.ru
E-mail: 9030047@mail.ru

Отчет об оценке №38/05/2020

Об определении рыночной и ликвидационной стоимости
недвижимого имущества, расположенного по адресу:
Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212.

Дата оценки:

01 июня 2020 г.

Основание для проведения оценки:

Договор № 38/05/2020 от 19 мая 2020 г.

Заказчик:

АКБ «Трансстройбанк» (АО)

Исполнитель:

АНО «МЦСЭИ»

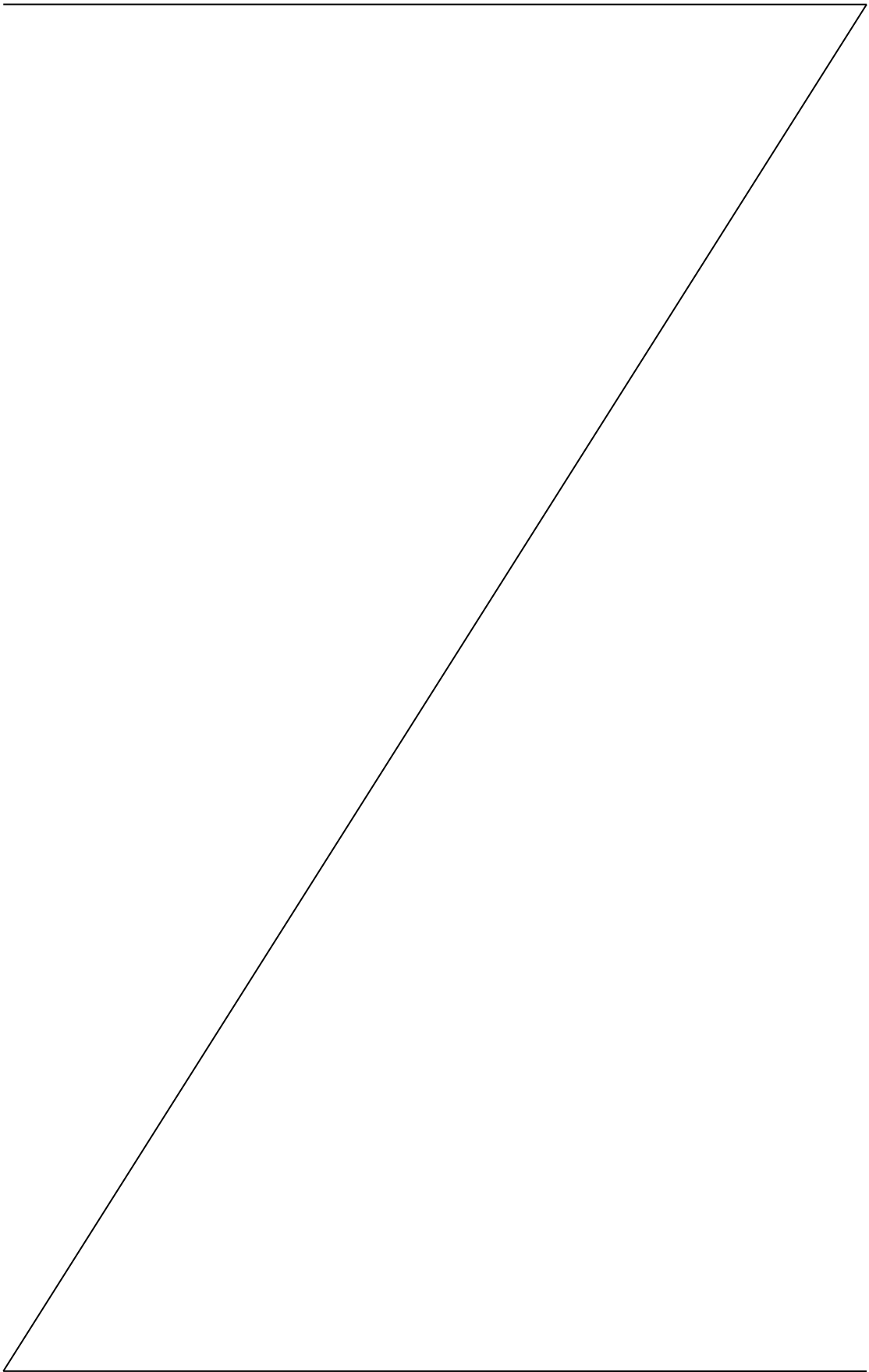
Оценщик:

Маслова Антонина Викторовна
Член НП «АРМО» (№ по реестру 2121 от 27.03.2020 г.)

Дата составления отчета:

15 июля 2020 года

г. Москва, 2020



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно договору № 38/05/2020 от 19 мая 2020 г. АНО «МЦСЭИ» выполнены оценочные работы по определению рыночной стоимости объекта оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212 (далее по тексту – Объект оценки, оцениваемое имущество):

- право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49;
- здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121.

Оценка производится по состоянию на 01 июня 2020 г. Цель оценки, назначение оценки: определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для актуализации рыночной стоимости объектов залога.

Оценка была проведена, а настоящий отчет подготовлен в соответствии с:

- требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»);

- Федеральными стандартами оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)»;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
- «Оценка для целей залога» (ФСО №9)»;

- Стандартами Ассоциации НП «АРМО».

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации, методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах отчета.

АНО «МЦСЭИ» не проводило, как часть работы, аудиторскую или иную проверку информации, используемой в данном отчете, и не в состоянии дать какое-либо заключение по содержанию и надежности данной информации.

В результате оценки на основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, были сделаны заключения о том, что по состоянию на 01 июня 2020 г.:

- рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, составляет округленно с учётом НДС по ставке 20%:

28 900 000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот тысяч) рублей;

- ликвидационная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, составляет округленно с учётом НДС по ставке 20%:

20 830 000 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС
1	право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49	13 400 0000	9 660 000
2	здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121	15 500 000	11 170 000
	Итого:	28 900 000	20 830 000

Степень ликвидности – средняя, срок экспозиции – не более 270 дней.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведённым в отчёте, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Осмотр Объекта оценки не проводился, т.к. Заказчик не предоставил доступ к Объекту оценки. Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценка проводится на допущении, что качественные и количественные характеристики Объекта оценки совпадают с информацией, предоставленной Заказчиком. Описание Объекта оценки представлено в соответствующем разделе Отчёта.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
АНО «МЦСЭИ»

Авдонин С.В.

Содержание

Сопроводительное письмо	3
1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
6. Основные факты и выводы	7
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	7
6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	7
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	8
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	8
6.6. Порядковый номер отчета. Дата составления отчета. Дата проведения осмотра объекта оценки	8
6.7. Вывод о ликвидности Объекта оценки	8
7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.	10
7.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.	11
7.5. Анализ ликвидности оцениваемого объекта	11
8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	13
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	13
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	15
8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	16
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	17
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	18
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	22
9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	22
9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	24
9.2.1. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	24
9.2.2. Определение рыночной стоимости здания затратным подходом	31
9.2.3. Определение рыночной стоимости здания сравнительным подходом	31
9.2.4. Определение рыночной стоимости здания доходным подходом	38
10. Согласование результатов оценки	44
11. Расчёт ликвидационной стоимости Объекта оценки	45
11.1. Определение ликвидационной стоимости объекта в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции	45
11.2. Определение периода дисконтирования	46
11.3. Определение годовой ставки дисконта	46
11.4. Определение количества периодов начисления процентов в течение года	46
11.5. Определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене	46
11.6. Расчёт ликвидационной стоимости	47
12. Итоговое заключение стоимости объекта оценки	47
13. Декларация качества оценки	48
Приложения	

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

1. Объект оценки: недвижимое имущество, расположенное по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212.

2. Состав объекта оценки.

- право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49
- здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121.

3. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей приведена в разделе 7.2 «Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки»

4. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки.

Вид права: здание – собственность, земельный участок: право аренды на 49 лет.

5. Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оценка проводится без учёта ограничений (обременений) прав в случае их наличия.

6. Цель оценки. Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, результаты оценки будут использоваться для актуализации рыночной стоимости объектов залога. Исполнитель и Оценщик не располагают информацией об ограничениях, которые могут возникнуть в связи с использованием результатов оценки.

8. Вид стоимости. Вид определяемой стоимости: рыночная и ликвидационная стоимость Объекта оценки.

9. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости).

Оценка проводится по состоянию на 01 июня 2020 г.

10. Срок проведения оценки: с 19 мая 2020 г. по 15 июля 2020 г.

11. Информация о балансовой стоимости не предоставлена. Величина балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Особенности проведения осмотра объекта оценки.

Осмотр Объекта оценки не проводился, т.к. Заказчик не предоставил доступ к Объекту оценки. Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценка проводится на допущении, что качественные и количественные характеристики Объекта оценки совпадают с информацией, предоставленной Заказчиком. Описание Объекта оценки представлено в соответствующем разделе Отчёта.

13. Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации. Копии документов на объект оценки Заказчиком были переданы Оценщику при заключении договора на оценку.

14. Необходимость привлечения отраслевых экспертов. Отсутствует.

15. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

15.1. В соответствии с п.24 ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

15.2. Результаты работ по оценке должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчёта об оценке.

15.3. Отчёт должен соответствовать требованиям: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральных стандартов оценки (введёнными в действие с 29.09.2015 г.); стандартов и правил НП «АРМО».

15.4. Суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки: в соответствии с Приложением «Задание на оценку» к Договору № 38/05/2020 от 19 мая 2020 г., а также исходя из цели оценки, определение возможных границ интервала стоимости объекта оценки не требуется.

15.5. Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Исполнителя и Заказчика.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности (введённые в действие с 29.09.2015 г.), а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327;

6. Требования стандартов и правил НП «АРМО».

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменялось в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Суждение о возможных границах интервала стоимости объекта оценки: в соответствии с Приложением «Задание на оценку» к Договору № 38/05/2020 от 19 мая 2020 г., а также исходя из цели оценки, определение возможных границ интервала стоимости объекта оценки не требуется.
9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
11. Оценка проводится без учёта ограничений (обременений) прав в случае их наличия.
12. Осмотр Объекта оценки не проводился, т.к. Заказчик не предоставил доступ к Объекту оценки. Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценка проводится на допущении, что качественные и количественные характеристики Объекта оценки совпадают с информацией, предоставленной Заказчиком. Описание Объекта оценки представлено в соответствующем разделе Отчёта.
13. Расчёт стоимости здания проводился, исходя из фактической площади здания (с учётом площади подвала).

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 1. Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество)
ИНН, КПП	ИНН 7730059592, КПП 772501001
Местонахождение	115093, г. Москва, ул. Дубининская, д. 94
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027739582089 от 20 ноября 2002 г.

Таблица 2. Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Маслова Антонина Викторовна
Адрес, эл.почта, телефон	144000, Россия, Московская область, г.Ногинск, antonina2821@mail.ru, 8(926)383-06-56
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" (НП «АРМО»), регистрационный номер 2121. Свидетельство № 3322-20, дата включения в реестр 27.03.2020 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I № 405047 от 19.10.2010 г. Государственного университета по землеустройству, г. Москва. Свидетельство о повышении квалификации Государственного университета по землеустройству по программе «Эффективное управление земельными и природными ресурсами, недвижимым имуществом и другими активами бизнеса на основе рыночной оценки» № 15089, г. Москва, 2010 г.
Информация о квалификационном аттестате	№006102-1 от 16 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 16 марта 2021 г., номер документа 003775-КА1
Сведения о страховании гражданской (профессиональной) ответственности Оценщика	ООО «Абсолют страхование», полис (договор) обязательного страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19 от 12.07.2019 г. на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Период страхования с 23.08.2019 г. по 22.08.2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 15 сентября 2009 года

Таблица 3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Автономная некоммерческая организация
Полное наименование	Автономная некоммерческая организация «Международный центр судебных экспертиз и исследований»
ИНН, КПП	ИНН: 9715288979 КПП: 771501001
Местонахождение	Юридический адрес: 127015, г. Москва, ул. Бутырская, дом № 86Б Фактический адрес: 127015, г. Москва, ул. Бутырская, дом № 86Б

ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1177700001027, дата присвоения 11.01.2017 г
Сведения о страховании (проф.) ответственности Исполнителя	Договор (полис) № 190E0B40R4174 от 30.10.2019 г. Страховое акционерное общество «ВСК». Срок действия с 06.11.2019 года по 05.11.2020 года. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов рублей 00 копеек).
Контактная информация	тел. 8(925)903-00-47 8(917)570-94-74 E-mail: 9030047@mail.ru Сайт: expertizaiocenka.ru

Копии документов Оценщика и Исполнителя представлены в Приложении 1 к настоящему Отчёту.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке: требование о независимости выполнено.

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Авдонин Станислав Владимирович – заключение Договора на оценку;

Маслова Антонина Викторовна – проведение расчётов и составление Отчёта.

Иные организации и специалисты к проведению оценки объекта оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6. Основные факты и выводы

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

На основании Договора № 38/05/2020 от 19 мая 2020 г. (далее – «Договор») АНО «МЦСЭИ» (далее – «Исполнитель») оказаны услуги по оценке Объекта оценки, составлен в письменной форме настоящий отчет об оценке Объекта (далее - Отчет).

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, базируются на расчетах, заключениях и профессиональных суждениях Оценщика, заключившего с Исполнителем трудовой договор, имеющего базовое, профессиональное образование в области оценки и подписавшего настоящий отчёт (далее – Оценщика). Источники использованной информации, сведения о способах расчёта стоимости Объекта (методах оценки), а также предпосылки заключений отражены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки Объекта.

6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212:

- право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49
- здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121

6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках		
	доходного подхода	сравнительного подхода	затратного подхода
право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49	Не применялся	13 400 0000	Не применялся
здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121	Не применялся	17 850 000	13 150 000

6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС
1	право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49	13 400 0000	9 660 000
2	здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121	15 500 000	11 170 000
	Итого:	28 900 000	20 830 000

6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагаемое использование результатов оценки: для актуализации рыночной стоимости объектов залога.

Результаты оценки не могут быть использованы для других целей.

Ограничение по использованию результатов оценки: результаты оценки объекта оценки могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления отчета об оценке.

6.6. Порядковый номер отчета. Дата составления отчета. Дата проведения осмотра объекта оценки

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 38/05/2020.

Датой составления Отчета является 15 июля 2020 г.

Дата проведения осмотра Объекта оценки: Осмотр Объекта оценки не проводился, т.к. Заказчик не предоставил доступ к Объекту оценки. Фотографии предоставлены Заказчиком. Оценка проводится на допущении, что качественные и количественные характеристики Объекта оценки совпадают с информацией, предоставленной Заказчиком. Описание Объекта оценки представлено в соответствующем разделе Отчета.

6.7. Вывод о ликвидности Объекта оценки

Средняя ликвидность, срок реализации не более 270 дней (см.раздел 7.5. данного Отчета)

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование, вид документа			Реквизиты документа
1			2
1	Выписка из ЕГРН на земельный участок	Копия документа	№99/2020/329493684 от 21.05.2020 г.
2	Договор аренды земельного участка	-//-	№973/09Ю от 17.06.2009 г.
3	Выписка из ЕГРН на здание	-//-	№99/2020/329492235 от 21.05.2020 г.
4	Выкопировка из Технического паспорта	-//-	по состоянию на 9 октября 2018 г.

7.2. Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212:

- право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49
- здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121

Таблица 6. Описание Объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра
Сведения о физических свойствах объекта оценки	
Тип объекта	здание автомойки
Назначение	нежилое
Этажность	2 надземных, 1 подземный
Общая площадь, кв.м.	зарегистрировано право собственности на 676,4 кв.м. (надземная часть). Согласно выкопировке из Технического паспорта на здание, общая площадь составляет 1003,3 кв.м.

Техническое состояние	типовой ремонт
Год постройки	2008, реконструкция 2012
Материал стен	капитальное
Коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Вид права	собственность
Текущее использование	здание автомойки с помещениями свободного назначения (возможность использовать под общепит)
Описание участка	
Категория земель	земли населенных пунктов
Назначение	под автозаправочной станцией с автомойкой
Общая площадь, кв.м.	2 506
Вид права	право аренды 49 лет
Описание местоположения	
Населенный пункт	г.Липецк
Преобладающая застройка микрорайона	жилые дома, объекты социальной инфраструктуры
Транспортная доступность	хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	хорошая
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	хорошая
Состояние прилегающей территории	подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение
Сведения об износе и устаревании объекта оценки	
Износ	здание – 20% земельный участок – не подвержен износу
Устаревания	снижение покупательского спроса, обнаружение признаков понижения качества по различным причинам и других признаков устаревания, в том числе и внешнего (за исключением общей экономической ситуации) устаревания не установлены
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	иные факторы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки, не выявлены.

Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки.

Оценка проводится без учёта ограничений (обременений) прав в случае их наличия.

Балансовая стоимость Объекта оценки.

Информация о балансовой стоимости не предоставлена. Величина балансовой стоимости не влияет на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Краткая характеристика местоположения

Объект оценки находится по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212. Местоположение Объекта оценки представлено ниже:

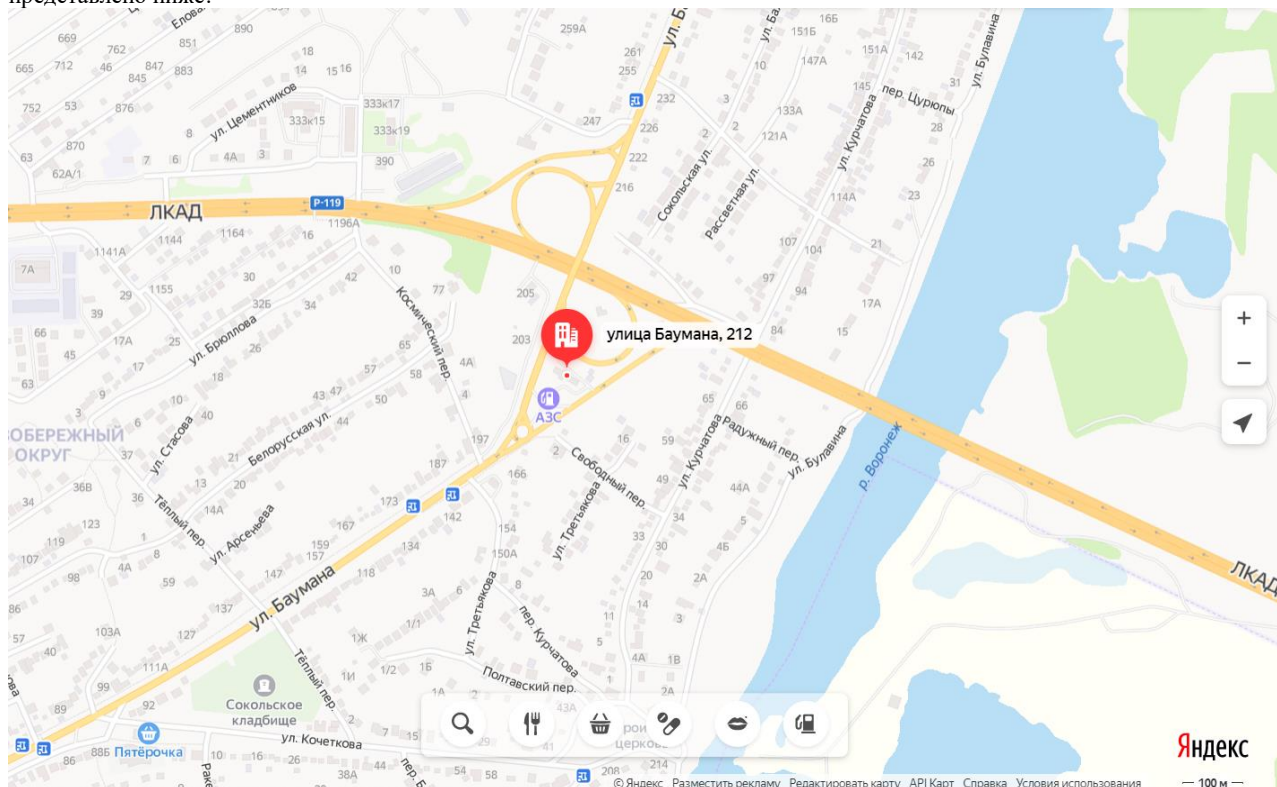


Рисунок – 1. Схема местоположения объекта оценки (источник <https://yandex.ru>)

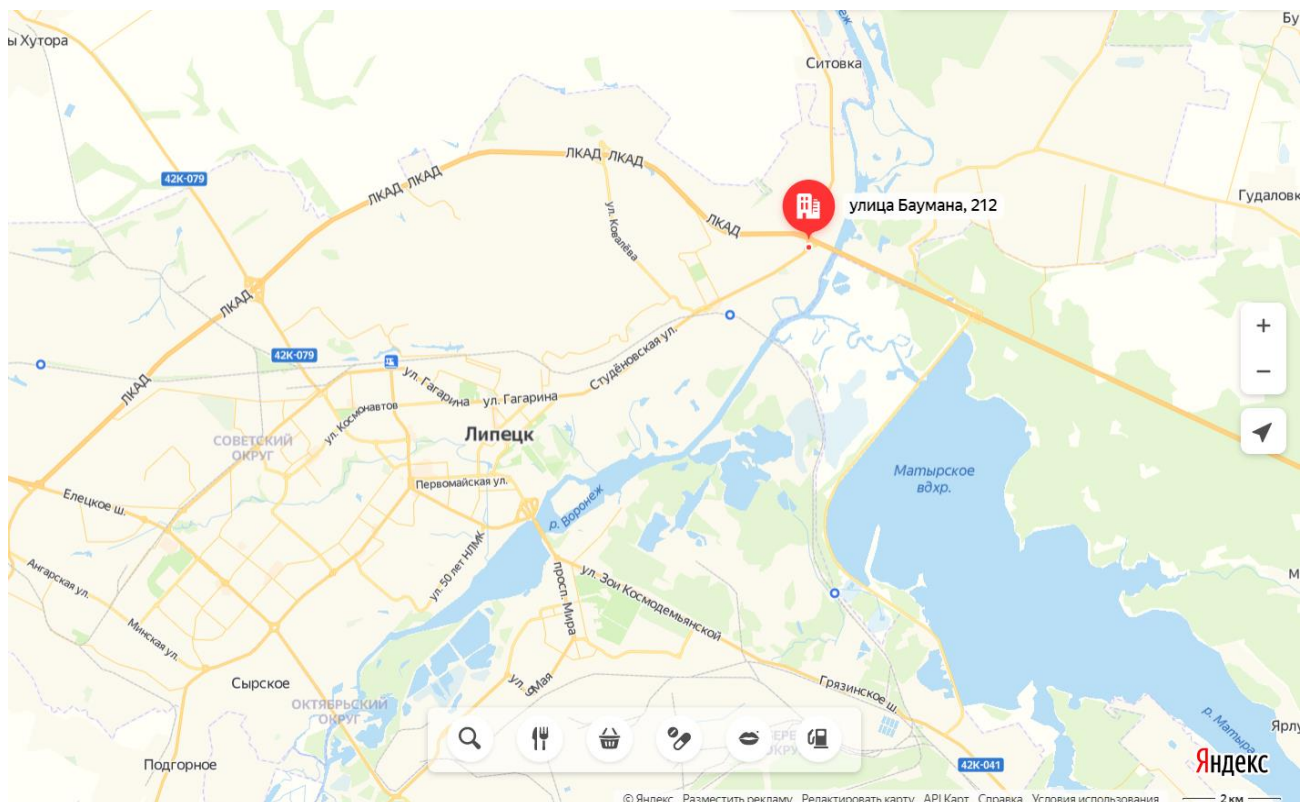


Рисунок – 2. Схема местоположения объекта оценки (источник <https://yandex.ru>)

Сведения об износе и устареваниях Объекта оценки.

В данном отчете для оценки физического износа применялся метод укрупнённых оценок физического износа. При применении этого метода используется таблица, представленная ниже:

Таблица 7. Экспертные оценки износа зданий

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 производился 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 несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь при 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.

Источник: Методика определения износа гражданских зданий, утверждённая приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404.

http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf

На основе вышеприведенной таблицы, износ здания был принят на уровне 20%.

Признаки функционального и внешнего (экономического) устареваний не выявлены.

7.3. Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Иная информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки, отсутствует.

7.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

ФСО №7, п.12-21:

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, то есть соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, то есть срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;
- быть финансово-состоятельным, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, то есть иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Согласно представленным владельцем документам и в соответствии с действующим законодательством, функционально и физически возможным является использование объекта в качестве нежилого.

При анализе потребительских свойств важное значение имеет степень соответствия оцениваемого объекта его функциональному назначению.

На основании проведенного анализа рынка можно сделать вывод, что текущее использование объекта является наилучшим.

7.5. Анализ ликвидности оцениваемого объекта

Описание и расчет стоимости Объекта оценки проводился, основываясь на предоставленных Заказчиком документах. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие диапазоны сроков экспозиции для коммерческой недвижимости:

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.04.2020 г.)



- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	6	19	12	9	13	15
2	Складские здания и помещения отапливаемые	3	12	7	6	8	9
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	13	8	6	9	10
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	13	8	6	9	10
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	4	10	6	5	7	7
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	11	7	6	8	9
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	17	12	9	13	15
8	Нефтебазы	13	35	23	18	25	29
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяй. животных, овощи-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	18	11	9	12	14

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяй. животных, овощи-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	18	11	9	12	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	14	9	7	10	11
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	24	14	11	15	17
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	13	29	20	16	22	25
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	7	6	8	9
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	12	8	6	9	10
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	7	14	10	8	11	12
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	12	8	6	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	7	10	11
19	Придорожные гостиницы, мотели	5	9	7	6	8	9
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	7	10	11
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	11	8	6	9	10
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	2	9	5	4	5	6
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2137-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

С учётом вышеперечисленной информации, ликвидность Объекта оценки определена на уровне средней, срок экспозиции составит не более 270 дней.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

Таблица 8. Основные экономические и социальные показатели¹

	<i>I квартал 2020 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2019 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ²⁾	98,4 ³⁾
1) Первая оценка.			
2) Оценка.			
3) Предварительные данные.			

	<i>Май 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>маю 2019 г.</i>	<i>апрелю 2020 г.</i>		<i>май 2019 г. в % к</i>		<i>январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.</i>
Индекс промышленного производства		90,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	432,1	90,5	96,4	94,6	101,0	100,4	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	93,4	100,7	94,5	102,4	100,1	102,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2257,3	80,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	518,1	60,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5 ³⁾	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн чел.	2,1	в 2,8р.	163,5	142,3	106,3	95,0	102,4
3) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.							

	<i>Апрель 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>апрелю 2019 г.</i>	<i>марту 2020 г.</i>		<i>апрель 2019 г. в % к</i>		<i>январь- апрель 2019 г. в % к январю- апрелю 2018 г.</i>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	40,7	69,3	81,5	84,9	103,1	101,3	100,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49306	101,0	96,5	106,7	108,4	103,5	107,0
реальная		98,0	95,7	104,0	103,1	103,2	101,7

В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в мае 2019 г. - 100,3%, с начала года - 101,9%).

В мае 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2020 г. выросли на 0,3% (в мае 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2020 г. увеличились на 0,5% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

¹ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2020 г. составила 16636,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 2,6%).

В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,0% и 98,1% соответственно.



Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2020 г. составила 2416 млн рублей.

В связи со сложившейся санитарно-эпидемиологической ситуацией отдельные организации полностью в апреле и мае 2020 г. прекратили деятельность и не имели возможности представить отчетность. Темпы роста по сравнению с предыдущим периодом не рассчитаны в связи с неполной сопоставимостью.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 году, приходится 981 млн рублей (40,6%), в 2019 г. - 614 млн рублей (25,4%), в 2018 г. и ранее - 821 млн рублей (34,0%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2020 г. составила 7 млн рублей, или 0,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций на 1 июня 2020 г. составила 2409 млн рублей, или 99,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в мае 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В апреле 2020 г. в общей численности занятого населения 32,3 млн человек, или 46,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в апреле 2020 г. составило 33,6 млн человек и было больше, чем в апреле 2019 г., на 197 тыс. человек, или на 0,6%.

Безработица. В мае 2020 г., по оценке с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 2,1 млн человек, в том числе 1,9 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-мае 2020 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 79 человек. Потери рабочего времени составили 158 человеко-дней.

	Май 2020 г. в % к		Январь-май
	маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	2020 г. к % к январю-маю 2019 г.
Индекс промышленного производства	105,7	101,5	103,6
Добыча полезных ископаемых	111,5	105,9	105,6
Обрабатывающие производства	105,1	101,9	103,5
Производство пищевых продуктов	116,6	96,5	112,8
Производство напитков	85,3	90,9	105,1
Производство табачных изделий	43,6	83,3	50,4
Производство текстильных изделий	83,6	100,0	85,3
Производство одежды	157,5	123,7	113,9
Производство кожи и изделий из кожи	72,7	60,8	122,1
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	113,0	109,2	101,7
Производство бумаги и бумажных изделий	96,6	95,5	111,5
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	182,9	137,3	105,7
Производство кокса и нефтепродуктов	100,5	103,1	101,3
Производство химических веществ и химических продуктов	67,8	82,3	77,8
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	в 3,9 р.	74,6	158,9
Производство резиновых и пластмассовых изделий	126,5	127,3	108,4
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	82,5	100,8	90,2
Производство металлургическое	108,5	104,1	104,0
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	68,3	72,3	92,9
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	49,4	93,1	74,3
Производство электрического оборудования	68,8	143,2	76,9
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	111,0	117,4	103,5
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-	-	47,7
Производство прочих транспортных средств и оборудования	108,1	в 2,1 р.	101,0
Производство мебели	103,0	115,1	95,3
Производство прочих готовых изделий	97,9	102,6	107,9
Ремонт и монтаж машин и оборудования	130,2	110,4	113,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	110,7	78,0	103,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	81,5	89,6	92,3

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений – межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух – и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;

¹ Источник: [https://lipstat.gks.ru/storage/mediabank/dockr05\(1\).pdf](https://lipstat.gks.ru/storage/mediabank/dockr05(1).pdf)

– пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

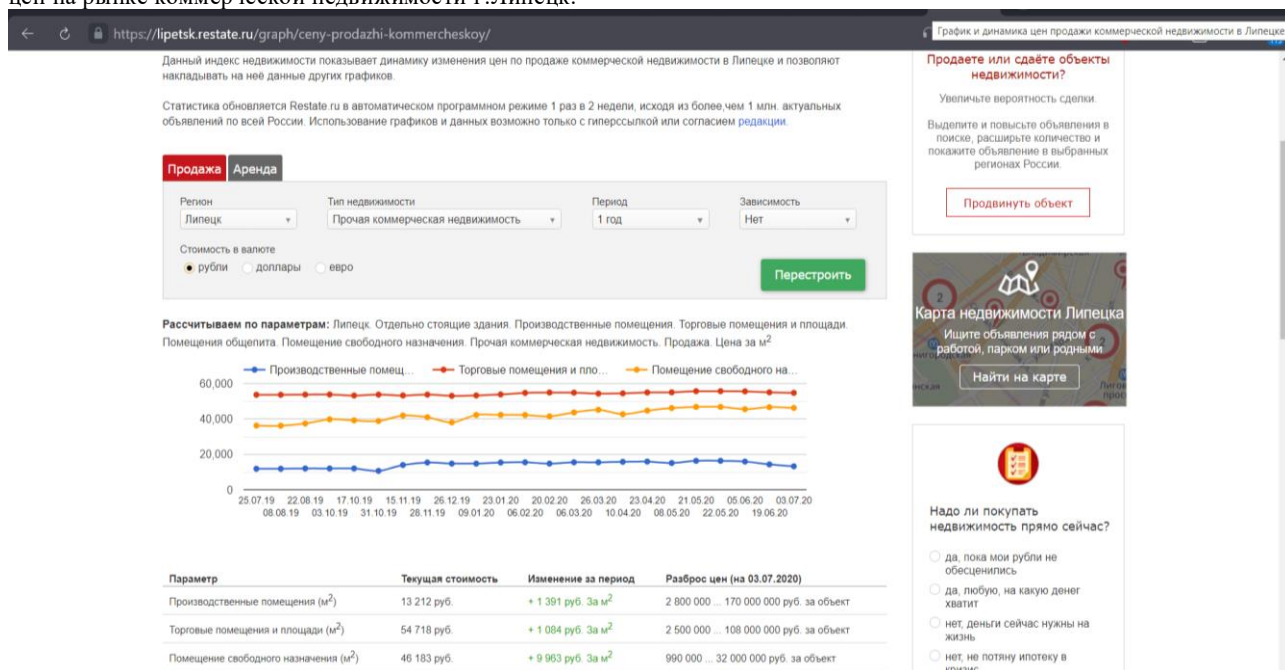
Таблица 9. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
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

Исходя из проведенного анализа, оцениваемый объект относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости, характеризуется своими факторами ценообразования, а также является объектом вторичного рынка.

8.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

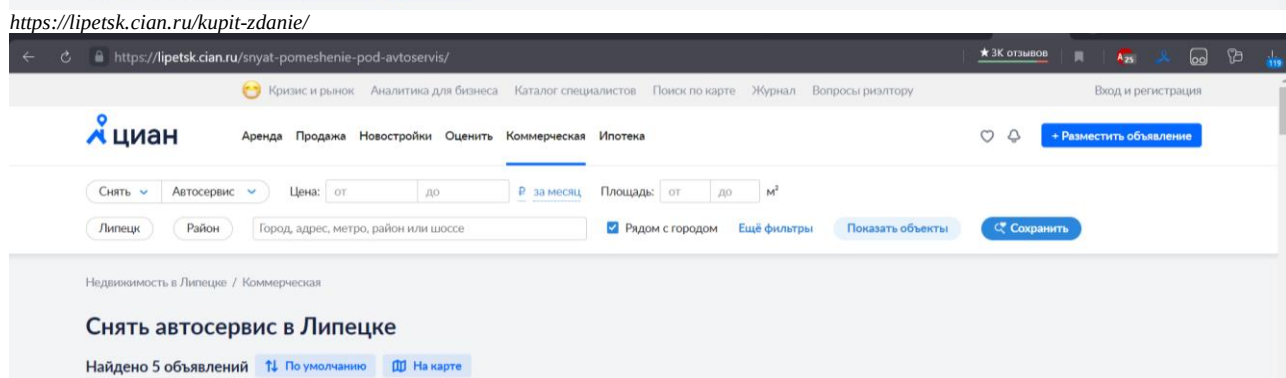
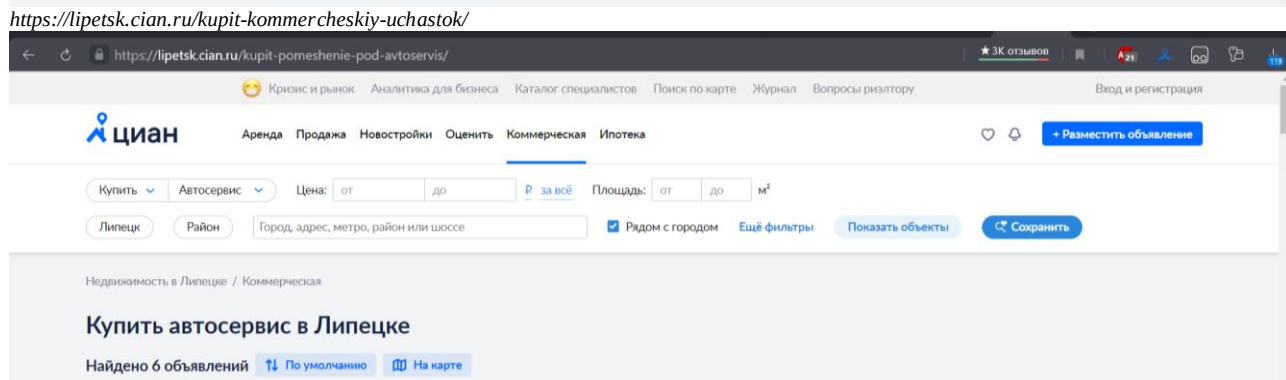
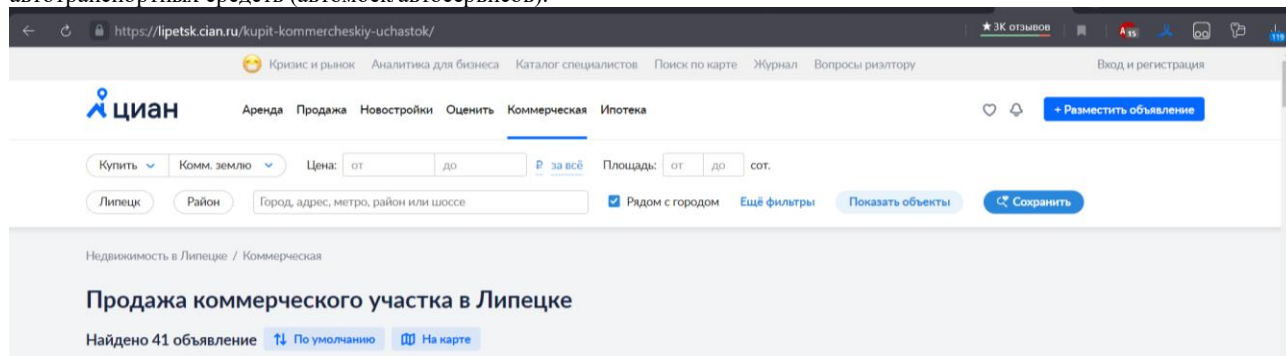
Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии в свободном доступе обзоров по сегменту рынка, к которому принадлежит Объект оценки. Ниже приводится только информация об уровне цен на рынке коммерческой недвижимости г.Липецк.



Источник: <https://lipetsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны 41 предложение по продаже земельных участков коммерческого назначения в г.Липецк, 6 предложений по продаже и 5 предложений по аренде отдельно стоящих зданий для обслуживания автотранспортных средств (автомоек/автосервисов):



https://lipetsk.cian.ru/snyat-pomeshenie-pod-avtoservis/

Для выбора аналогов использовались следующие правила отбора:

- для земельных участков:

- расположение в черте города.
- площадь менее 1 га;
- возможность использования для эксплуатации зданий, предназначенных для обслуживания автотранспортных средств;

- для зданий:

- расположение в черте города;
- назначение: автомойка, СТО.

Таким образом, для расчётов были отобраны 3 предложения по продаже земельных участков, 4 предложения по продаже зданий и 3 предложения по аренде зданий. Копии страниц Интернет с отобранными аналогами приведены в Приложении к данному Отчёту. Остальные предложения не использовались ввиду несоответствия указанным выше правилам отбора.

На основе анализа сопоставимых объектов, Оценщик сделал выводы о том, что:

- цены предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком, находятся в диапазоне от 6 200 до 10 000 руб./кв.м. (при передаче прав собственности);
- цены предложений по продаже зданий, сопоставимых с оцениваемым зданием, находятся в диапазоне от 15 000 до 40 293 руб./кв.м.;
- цены предложений по аренде зданий, сопоставимых с оцениваемым зданием, находятся в диапазоне от 4 932 до 6 000 руб./кв.м./год.

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

1. Передаваемые права.

На всех сегментах рынка прослеживается зависимость стоимости объекта от передаваемых на него прав: как участки, так и здания (помещения) при продаже прав собственности стоят дороже аналогичных объектов, при продаже которых происходит передача неполных прав собственности (долей в праве) или прав аренды. Корректировки для земельных участков, используемые в данной оценке, представлены в Отчёте далее.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

2. Дата предложения.

При оценке рыночной стоимости Объекта оценки, необходимо использовать предложения, актуальные на дату оценки. Корректировке подлежат предложения, отстоящие от даты оценки более чем на 1 месяц.

3. Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией продажи или приобретения недвижимости.

4. Условия финансирования.

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

Условия финансовых расчетов при определении стоимости также необходимо учитывать и они могут быть различны:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита и др.

Корректировка на условия финансирования определяется в размере банковской комиссии за безналичный перевод денежных средств.

5. Местоположение объекта.

Фактор местоположения объектов коммерческой недвижимости в населенных пунктах определяется принадлежностью к районам города:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Источники информации:

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г. (слева)
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г. (справа)

6. Снижение стоимости в процессе торга.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены данные о скидках на торг.

← ↻ 📄 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utor...> 🔊 📄

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.04.2020 г.)



Кoeffициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statirelt](https://statirelt.ru)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,97	0,91	0,93	0,90	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92	0,94	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,90	0,92	0,89	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,93	0,85	0,88	0,84	0,81
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	0,79	0,83	0,77	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,75	0,91	0,82	0,86	0,80	0,78

Примечание:

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>

← ↻ 📄 <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2142-skidki...> 🔊 📄

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2020 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 17.04.2020 г.)



Кoeffициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statirelt](https://statirelt.ru), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,93	0,88	0,91	0,87	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,69	0,93	0,83	0,87	0,81	0,79
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,72	0,92	0,84	0,87	0,83	0,80
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,88

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2142-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2020-goda>

7. Площадь объекта.

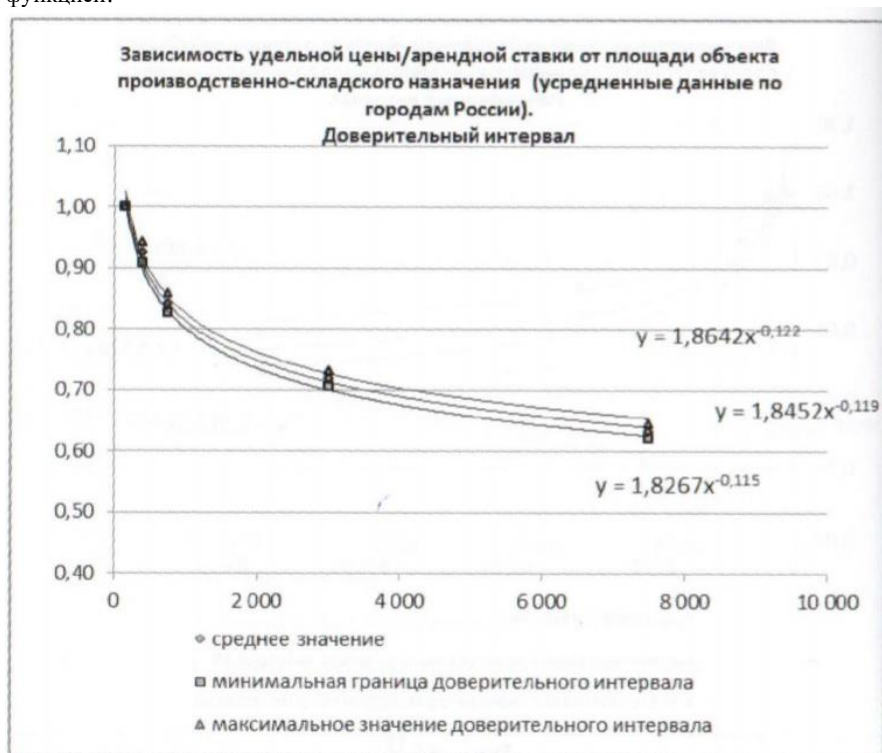
На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Таблица 10. Экспертные оценки поправочного коэффициента на площадь для земельных участков под индустриальную застройку

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Для зданий зависимость величины корректировки по сравнению с базовой площадью может быть выражена следующей функцией:



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

8. Техническое состояние здания.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.

9. Состояние внутренней отделки.

В зависимости от уровня отделки применяются следующие корректировки:

Таблица 11. Корректировки на тип ремонта, руб./кв.м.

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

10. Коммуникации.

Большое влияние на стоимость для земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13 1,19

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

«Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. основан на опросах экспертов, обработке экспертной и рыночной информации в различных сегментах рынка. Согласно п. 12 ФСО № 3 «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.»

Исследование, проведенное аналитиками компании Макслайн, доказывает соответствие рыночным данным экспертных корректировок, публикуемых в сборниках Лейфера Л.А. "Справочник оценщика недвижимости 2016 г.". Результаты исследования приведены по ссылке <https://maxyline.ru/analitika/sopostavimost-spravochnikov-spravochnik-ocenishhika-nedvizhimosti-pod-redakciej-kand.-tehn.-nauk-lejfera-l.a.2016-g.-rynochnym-dannym.html>

Исследование показало, что параметры, представленные в справочнике, не превышают показатель рынка более чем на 10% и могут быть рекомендованы для использования в оценочной практике.

Несмотря на то, что исследование было проведено для сборников 2016 г., Оценщик считает, что экспертные корректировки, приведенные в сборниках 2018 г., также соответствуют рынку, поскольку:

- значения корректировок в сборниках разных лет незначительно отличаются друг от друга;
- корректировки в сборниках приведены в относительном, а не в абсолютном выражении, поэтому существующие на рынке тенденции к изменению рыночной стоимости не влияют на величины корректировок;
- рынок недвижимости можно признать устоявшимся с точки зрения отношения его участников к различиям в параметрах объектов: права аренды всегда стоили меньше прав собственности; удельная стоимость объектов имеет обратную зависимость от площади на всех сегментах рынка; помещения на 1-м этаже всегда ценятся больше помещений, расположенных на других уровнях здания, и т.д.

Таким образом, экспертные корректировки, приведенные в Справочниках оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., обоснованно могут использоваться при определении стоимости Объекта оценки.

Данные аналитического сайта statrict.ru основаны на исследованиях рынка, поэтому их применение в оценке также обосновано.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

9.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Согласно п.24 ФСО №1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

ФСО №1, п.11: Основными подходами, используемыми при проведении оценки, является сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

ФСО №1, п.12-14: Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Методы сравнительного подхода:

- Метод сравнения продаж

- Методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Цена аналога как такового используется если его размер идентичен оцениваемому объекту. В противном случае поправки применяются к цене единицы сравнения (например, единице площади объекта).

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки

Методы, основанные на соотношении дохода и цены продажи

Фактически в этом случае в качестве единицы сравнения выступает величина дохода. Данный подход основывается на использовании следующих показателей:

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ).

Общий коэффициент капитализации (Ко).

ВРМ не корректируется на удобства и другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основе расчета положены фактические значения арендных ставок и цен аналогов, в которых уже учтены указанные различия.

Недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;

- в полной мере не учитывает разницу в рисках или к нормам возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;

- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах.

Обоснование применения сравнительного подхода:

Проанализировав открытые источники информации (журнал «Недвижимость и цены», сайты Интернет: www.cian.ru, www.avito.ru и др), Оценщик пришел к выводу о наличии достаточного количества предложений по продаже сопоставимых объектов, что позволяет применить сравнительный подход. В данной работе Оценщик применял метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход.

ФСО №1, п.15-17: 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.

Доходный подход основывается на предположении, что рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект может (или должен) принести своему собственнику.

Существует два способа пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны и предсказуемы, денежный поток – достаточно значительная положительная величина.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих, когда можно обоснованно определить будущие денежные потоки.

Обоснование применения доходного подхода:

Проанализировав открытые источники информации (журнал «Недвижимость и цены», сайты Интернет: www.cian.ru, www.avito.ru и др), Оценщик пришёл к выводу о наличии достаточного количества предложений по аренде сопоставимых объектов, что позволяет применить доходный подход. В данной работе Оценщик применял метод сравнения капитализации в рамках доходного подхода.

Затратный подход.

ФСО №1, п.18-20: 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.

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного или идентичного объекта недвижимости со стоимостью оцениваемого объекта. С помощью данного подхода определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается физический износ и устаревания, и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет заплатить за приобретение земельного участка и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Существуют четыре метода определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства: поэтапный метод; сметный метод; индексный метод; метод сравнительной единицы.

Поэтапный метод заключается в определении удельной стоимости единицы измерения всего объекта или всего объекта исходя из поэтапных затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т. д.

Данный метод обычно применяется, если применение метода сравнительной единицы затруднен или не приемлем.

Сметный метод заключается в составлении объектных и сводных смет строительства данного объекта, как если бы он строился вновь по текущим ценам.

Данный метод является достаточно трудоемким и применяется, в основном, для расчета восстановительной стоимости оригинальных и единичных объектов: стадионов, торговых центров, парков, построенных по индивидуальному проекту, и т.п.

Индексный метод состоит в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс.

Метод сравнительной единицы состоит в том, что текущая стоимость, выбранная для расчета единицы измерения оцениваемого объекта недвижимости, умножается на количество единиц оцениваемого объекта. Единицами измерения могут быть 1 куб. м., 1 кв. м., 1 км., 1 шт., и т. д. Методологическим обеспечением данного метода является база сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости.

Обоснование отказа от применения затратного подхода:

Для отказа от применения затратного подхода Оценщик учитывал следующие положения (пункт 24 ФСО-7):

...

в) 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).

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является Объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке объекта; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках данного Отчета.

Использованные подходы.

Таким образом, характер имеющейся в распоряжении Оценщика информации позволяет применить в рамках данной оценки сравнительный и доходный подходы.

9.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

9.2.1. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета рыночной стоимости улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

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 по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка 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;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки 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. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.
- Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) цен и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам);

Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю.

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения рыночной стоимости улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- Расчет рыночной стоимости улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости рыночной стоимости улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений.

Потенциальный валовой доход равен валовому доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее –

элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методологических подходов к оценке.

В процессе работы Оценщик, руководствуясь вышеуказанными методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и пришёл к следующим выводам, указанным ниже.

Вывод: В настоящем отчёте Оценщиком принято решение не применять метод распределения, поскольку нет необходимой информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (учитывая улучшения, расположенные в пределах земельного участка). Это связано с тем, что в ценах сделок/предложений земельных участков с улучшениями не указывается доля стоимости, приходящаяся на земельный участок. Отказ от метода предполагаемого использования связан с тем, что не предоставляется возможным с достаточной точностью предсказать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений земельного участка. В процессе анализа рыночных данных Оценщик не обнаружил достоверной и достаточной информации об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемым, что послужило основой для отказа от метода капитализации земельной ренты. Также было принято решение отказаться от использования метода остатка, поскольку отсутствуют предложения о сдаче в аренду аналогичных оцениваемому объекту зданий вместе с земельными участками, и от метода выделения, что связано с отсутствием достаточной информации для применения данного метода. Таким образом, определение стоимости оцениваемого земельного участка будет проведено методом сравнения продаж.

Описание подхода.

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки – это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж 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 объекта;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Сравнительные характеристики аналогов и расчет стоимости оцениваемого земельного участка приведены в следующей таблице.

Таблица 12. Определение рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Оцениваемый участок
Источник информации	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/192477583/	https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_...	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/229966342/	
Общая площадь, кв.м.	2 000	1 500,0	3 100,0	2 506,0
Стоимость участка в руб.	14 000 000	9 300 000	31 000 000	
Стоимость 1 кв. м площади земельного участка руб./кв.м	7 000р.	6 200р.	10 000р.	
Передаваемое право на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Аренда 49 лет
Поправка на характер передаваемых прав (П1), %	-15%	-15%	-15%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 950р.	5 270р.	8 500р.	
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Поправка на дату предложения (продажи) (П2), %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 950р.	5 270р.	8 500р.	
Месторасположение	Липецкая обл., г.Липецк, р-н Октябрьский, ул. Ле-онтия Кривенкова, 1	Липецкая обл., г.Липецк, р-н Октябрьский, ул. Ле-онтия Кривенкова, 1	Липецкая обл., г.Липецк, мкр. Центр, ул. М.И. Неделина, 2Г	Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, владение 212
Расположение относительно автомагистрали	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Особенность территориального расположения	район промышленной застройки	район промышленной застройки	центр города	район крупной автомагистрали города
Коэффициент территориального местоположения	0,74	0,74	1	0,8
Поправка на месторасположение (П3), коэффициент	1,08	1,08	0,80	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	6 432р.	5 697р.	6 800р.	
Поправка на торг (П4), %	-15,0%	-15,0%	-15,0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 468р.	4 843р.	5 780р.	
Категория земель, целевое назначение	Земли промышленности, под автомойку, автоцентр, шиномонтаж	Земли промышленности, под автомойку, автоцентр, шиномонтаж	Земли населенных пунктов, подходит под автомойку, автоцентр, шиномонтаж (расположен на территории автосалона)	Земли населенных пунктов, под автозаправочной станцией с автомойкой
Поправка на категорию земель, целевое назначение (П5), %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 468р.	4 843р.	5 780р.	
Площадь, га	0,2000	0,1500	0,3100	0,2506
Поправка на размер земельного участка (П6), коэффициент	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 468р.	4 843р.	5 780р.	
Коммуникации	есть возможность обеспечения всеми необходимыми коммуникациями	есть возможность обеспечения всеми необходимыми коммуникациями	есть возможность обеспечения всеми необходимыми коммуникациями	оценивается в предположении прохождения коммуникаций по границе
Поправка на наличие коммуникаций (П7), %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 468р.	4 843р.	5 780р.	
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Поправка на удобство подъездных путей (П8), %	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	5 468р.	4 843р.	5 780р.	
Количество корректировок	3	3	3	
Весовой коэффициент	1/3	1/3	1/3	
Стоимость 1 кв.м оцениваемого земельного участка, руб./кв.м				5 363р.
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.				2 506,0
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, руб., округленно				13 400 000р.

Источник: расчёты Оценщика.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравниваемыми объектами-аналогами и Объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Поправка на характер передаваемых прав.

Оценивается право аренды на 49 лет. В расчётах использованы предложения по продаже участков, в которых к покупателю переходят права собственности.

На всех сегментах рынка прослеживается зависимость стоимости объекта от передаваемых на него прав: как участки, так и здания (помещения) при продаже прав собственности стоят дороже аналогичных объектов, при продаже которых происходит передача неполных прав собственности (долей в праве) или прав аренды. Корректировки для земельных участков представлены в Отчёте далее.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Таким образом, к аналогам необходимо применить корректировку, которая составляет -15% на основе вышеприведенной информации (использовано среднее значение интервала от -14 до -16%).

Поправка на дату предложения.

В расчётах использовались предложения, актуальные по состоянию на дату оценки. Корректировка не требуется.

Поправка на местоположение

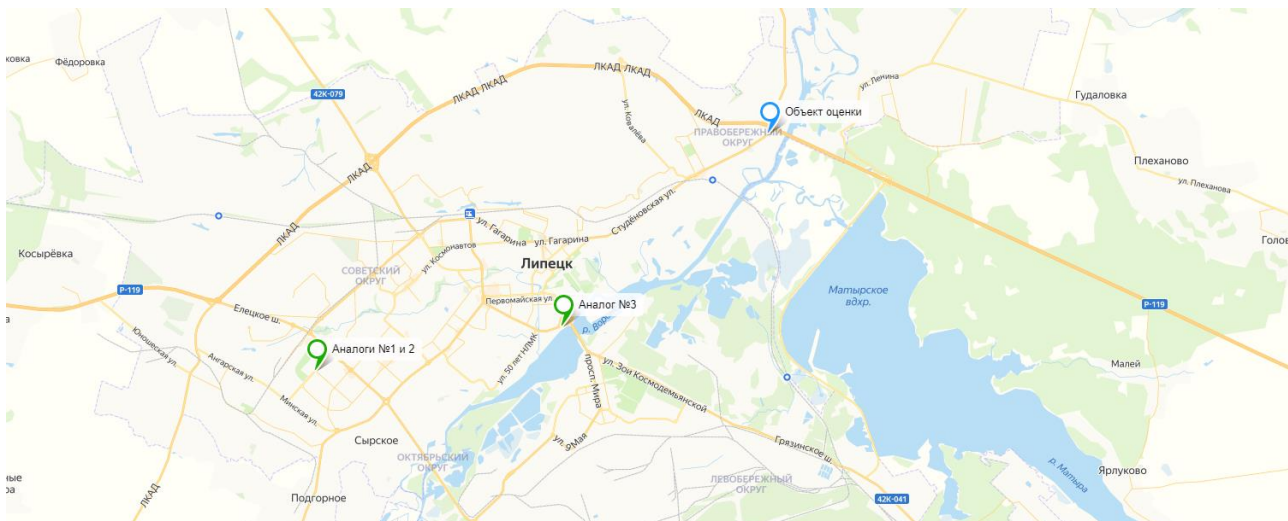
Фактор местоположения объектов коммерческой недвижимости в населенных пунктах определяется принадлежностью к районам города:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Объект оценки расположен в районе крупной автомагистрали города (территориальный коэффициент 0,8), поэтому к аналогам №1 и №2, расположенным в районах промышленной застройки (территориальный коэффициент 0,74), применялся корректирующий коэффициент в размере $0,8/0,74=1,08$, а к аналогу №3, расположенному в центре города (территориальный коэффициент 1), применялся корректирующий коэффициент в размере $0,8/1=0,8$.

Местоположение объектов на карте представлено ниже:



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/?from=constructorapi&win=330>

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Ниже приведены диапазоны скидок на торг.

По данным аналитического портала statielt.ru, скидка на торг при продаже земельных участков с категорией «земли населенных пунктов», предназначенных для смешанной коммерческой застройки, составляет от 3 до 15%. Копия страницы Интернет приведена в разделе 8.5 данного Отчёта. В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг в размере -15%, учитывая требования п.14 ФСО №9 «Оценка для целей залога», в соответствии с которым следует воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, которые могут привести к завышению стоимости объекта залога.

Поправка на площадь.

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь объекта, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Таблица 13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на площадь для земельных участков под индустриальную застройку

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
	1-2,5	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	2,5-5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	5-10	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	>10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
		0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Все объекты относятся к диапазону менее 1 га, поэтому корректировка не вводилась.

Вид разрешенного использования земель.

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37).

2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения.

3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Все аналоги могут быть использованы для эксплуатации здания для обслуживания автотранспортных средств. Таким образом, корректировка не требуется.

Поправка на наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость для земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Рассматриваемый участок оценивается как условно-свободный в предположении, что все заведенные на участок коммуникации находятся по границе (не заведены на участок), т.к. коммуникации относятся к улучшениям и учтены в стоимости здания, рыночная стоимость которого будет определяться в Отчёте далее. Аналоги также могут быть подключены ко всем необходимым коммуникациям. Корректировка не требуется.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Необходимо рассчитать параметр, обратный количеству внесенных корректировок по каждому аналогу (чем больше введено корректировок по аналогу, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где

K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – количество корректировок.

Расчёт рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице 12.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка составляет округленно 13 400 0000 руб.

9.2.2. Определение рыночной стоимости здания затратным подходом

В рамках данной работы затратный подход не использовался. Обоснование приведено в разделе 9.1 данного Отчёта.

9.2.3. Определение рыночной стоимости здания сравнительным подходом

При оценке стоимости сравнительным подходом могут быть использованы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж (метод сравнительных продаж);
- метод соотношения дохода и цены продажи.

Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод оценки предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

В рамках метода сравнительного анализа продаж необходимо выполнение следующих этапов:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке.
2. Проверка информации о сделках.
3. Внесение поправок с учётом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

Требования к применению метода сравнительных продаж:

- объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению;
- субъекты должны быть сходными по платёжеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации;
- сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый, сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основные критерии при выборе сопоставимых объектов (аналогов) следующие:

- 1) права собственности на недвижимость,
- 2) условия финансирования,
- 3) условия и время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) физические характеристики.

При использовании *метода соотношения дохода и цены продажи* рассчитываются:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
- общий коэффициент капитализации.

Чтобы применить ВРМ, оценщики обычно должны совершить три действия:

1. оценить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта.
2. Определить отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок.
3. Умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на ВРМ.

Учитывая то обстоятельство, что рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому, достаточно развит, есть необходимая и достаточная информация о сопоставимых продажах, а также то, что, по мнению Оценщика, с учётом имеющейся рыночной информации возможно провести адекватную корректировку цен предложения аналогов, в настоящем отчёте в рамках сравнительного подхода Оценщик считает возможным использовать метод сравнительных продаж.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости оценки объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам недвижимости Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru и др.). В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи по состоянию на дату оценки.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения аналога за 1 кв.м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения: условия финансирования; время (дата) продажи; местоположение; передаваемые права; возможность торга; размер земельного участка; площадь; наличие коммуникаций; техническое состояние и уровень отделки помещений.

Характеристики аналогов и расчёт рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблицах ниже:

Таблица 14. Определение рыночной стоимости оцениваемого здания сравнительным подходом

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект оценки
Источник информации	https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_300_kv_m_ploschadyu_3_sotok_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_gaydara_6839917924/	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/227201588/	https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_367_kv_m_lipeckaya_oblast_lipeck_poperechnyy_proezd_1v_6833963572/	https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3822_kv_m_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_zoi_kosmodemyanskoy_1ak2_6839423704/	
Общая площадь, кв.м	380,0	950,0	366,7	382,2	1003,30
Стоимость в руб.	10 000 000р.	14 250 000р.	11 500 000р.	15 400 000р.	
Площадь земельного участка, кв.м	300,0	700,0	700,0	654,0	2 506,0
Дата продажи (предложения)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	
Поправка на дату предложения (продажи) (П1), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	10 000 000р.	14 250 000р.	11 500 000р.	15 400 000р.	
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	
Поправка на условия продажи (П2), %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная стоимость, руб.	10 000 000р.	14 250 000р.	11 500 000р.	15 400 000р.	
Местоположение	Липецкая обл., г.Липецк, ул.Гайдара	Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, 297 Б	Липецкая обл., г.Липецк, Поперечный пр-д., 1в	Липецкая обл., г.Липецк, ул.Зои Космодемьянской, 1ак2	Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, владение 212
Особенность территориального расположения	район промышленной застройки	район крупной автомагистрали города	район крупной автомагистрали города	район крупной автомагистрали города	район крупной автомагистрали города
Коэффициент территориального местоположения	0,75	0,81	0,81	0,81	0,81
Поправка на местоположение (П3), коэффициент	1,080	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость, руб.	10 800 000р.	14 250 000р.	11 500 000р.	15 400 000р.	
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Поправка на характер передаваемых прав (П4), %	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная стоимость, руб.	10 800 000р.	14 250 000р.	11 500 000р.	15 400 000р.	
Функциональное назначение	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО, кафе	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО, кафе	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО, кафе
Поправка на функциональное назначение (П5), %	0%	0%	10,9%	10,9%	
Скорректированная стоимость, руб.	10 800 000р.	14 250 000р.	12 754 117р.	17 079 426р.	
Возможность торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен	торг уместен	
Поправка на торг (П6), %	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Скорректированная стоимость, руб.	9 720 000р.	12 825 000р.	11 478 705р.	15 371 484р.	
Площадь участка, кв.м.	300	700	700	654	2506
Рыночная стоимость участка в составе Объекта оценки, руб./кв.м.	5 363р.	5 363р.	5 363р.	5 363р.	

Характеристики	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект оценки
Права, передаваемые на участок	собственность	собственность	собственность	собственность	аренда 49 лет
Корректировка на передаваемые права, коэффициент	1,18	1,18	1,18	1,18	
Корректировка на площадь, коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	
Рыночная стоимость земельного участка в составе аналога, руб./кв.м.	6 309р.	6 309р.	6 309р.	6 309р.	
Поправка на наличие земельного участка в составе аналога (П7), руб.	-1 892 824р.	-4 416 588р.	-4 416 588р.	-4 126 355р.	
Стоимость здания без учёта стоимости земельного участка, руб.	7 827 176р.	8 408 412р.	7 062 117р.	11 245 128р.	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	20 598р.	8 851р.	19 259р.	29 422р.	
Значение функции $Y=1,8452*Площадь^{-0,119}$	0,910	0,816	0,914	0,909	0,811
Поправка на размер (площадь) (П8), коэффициент	0,891	0,994	0,887	0,892	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	18 350р.	8 794р.	17 085р.	26 230р.	
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на состояние здания, коэффициент (П9)	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	18 350р.	8 794р.	17 085р.	26 230р.	
Техническое состояние помещений, уровень отделки	типовой ремонт	без отделки	типовой ремонт	улучшенный	типовой ремонт
Поправка на техническое состояние, уровень отделки (П10), руб./кв.м	0р.	7 213р.	0р.	-5 575р.	
Скорректированная стоимость $P_{\text{скадр}}$ за 1 кв.м, руб./кв.м	18 350р.	16 007р.	17 085р.	20 655р.	
Количество внесённых поправок	4	4	4	5	
Весовой коэффициент	0,263	0,263	0,263	0,211	
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м					17 886р.
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м.					1003,30
Рыночная стоимость здания с учётом НДС, без учёта стоимости земельного участка, руб. без учёта затрат на узаконивание незарегистрированной площади подвала					17 900 000р.
Затраты на узаконивание незарегистрированной площади подвала, руб.					50 000р.
Рыночная стоимость здания с учётом НДС, без учёта стоимости земельного участка, руб.					17 850 000р.

Источник: расчёты Оценщика.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) зданий, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки были внесены следующие виды поправок.

Поправка на дату предложения.

Цена предложения объектов-аналогов актуальна по состоянию на дату оценки, корректировка не требуется.

Поправка на месторасположение.

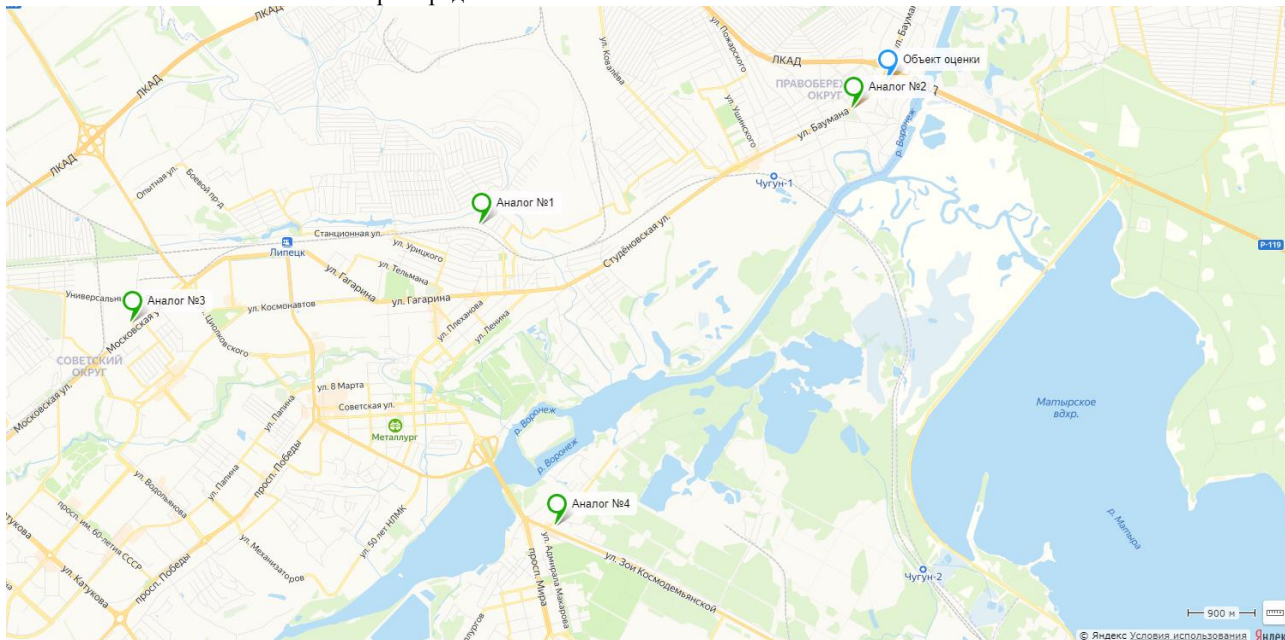
Фактор местоположения объектов коммерческой недвижимости в населенных пунктах определяется принадлежностью к районам города:

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Объект оценки расположен в районе крупной автомагистрали города (территориальный коэффициент 0,81), поэтому к аналогу №1, расположенному в районах промышленной застройки (территориальный коэффициент 0,75), применялся корректирующий коэффициент в размере $0,81/0,75=1,08$, а к аналогам №2-4 корректировка не применялась, т.к. они так же, как и оцениваемое здание, расположены в районах крупных автомагистралей города.

Местоположение объектов на карте представлено ниже:



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/?from=constructorapi&win=330>

Поправка на функциональное назначение

В составе оцениваемого здания и аналогов №1 и 2 помимо помещений для обслуживания автотранспортных средств есть помещения общепита (кафе), поэтому к аналогам №3 и 4, имеющим только помещения для обслуживания автотранспортных средств, необходимо применить корректировку на функциональное назначение.

Проанализировав доступные источники информации, Оценщик пришел к выводу об отсутствии корректировок, отражающих различия между удельными стоимостями помещений под общепит и помещений для обслуживания автотранспортных средств, поэтому данное различие было учтено через корректирующие коэффициенты, отражающие различия в стоимости помещений различного назначения в составе производственно-складского комплекса и приведенные в Отчёте ниже:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Помещения обслуживания автотранспортных средств могут быть отнесены к производственным помещениям, в то время как помещения общепита могут быть отнесены к бытовым помещениям¹.

Поскольку информация о площади помещений по категориям в составе аналогов отсутствует, Оценщик использовал средний коэффициент назначения по формуле средней геометрической между производственными и бытовыми помещениями для оцениваемого здания и аналогов №1 и 2, рассчитанный по формуле: $(1 * 1,23)^{1/2} = 1,109$, и коэффициент назначения 1 для аналогов №3 и 4, имеющих в составе только помещения для обслуживания автотранспортных средств. Таким образом, корректировка для аналогов №3 и 4 составит:

$$(1,109 / 1 - 1) * 100\% = +10,9\%.$$

Поправка на передаваемые права.

Оценивается право собственности. В качестве аналогов используются предложения, по которым к покупателю переходит право собственности. Корректировка не требуется.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным аналитического портала statrelt.ru, скидка на торг при продаже зданий автотехобслуживания составляет от 3 до 10%. Копия страницы Интернет приведена в разделе 8.5 данного Отчёта.

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг в размере -10%, учитывая требования п.14 ФСО №9 «Оценка для целей залога», в соответствии с которым следует воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, которые могут привести к завышению стоимости объекта залога.

Поправка на наличие земельного участка в составе объекта-аналога

Земельный участок был оценен в Отчёте ранее. Поскольку объекты-аналоги являются едиными объектами недвижимости (зданиями с учётом прав на земельные участки, на которых расположены здания-аналоги), при определении рыночной стоимости оцениваемых зданий без учёта стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода необходимо вычитать стоимость участков из стоимости объектов-аналогов.

Ранее была определена рыночная удельная стоимость права аренды на 49 лет земельного участка площадью менее 1 га на уровне 5 363 руб./кв.м. Участки в составе объектов-аналогов также имеют площадь менее 1 га, однако находятся в собственности, поэтому необходимо ввести корректирующий коэффициент на передаваемые права, который, согласно приведенной ниже информации, составит $1 / 0,85 = 1,18$:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Таким образом, из стоимости аналогов вычиталась стоимость земельного участка, исходя из удельной стоимости:

$$5\,363 * 1,18 = 6\,309 \text{ руб./кв.м.}$$

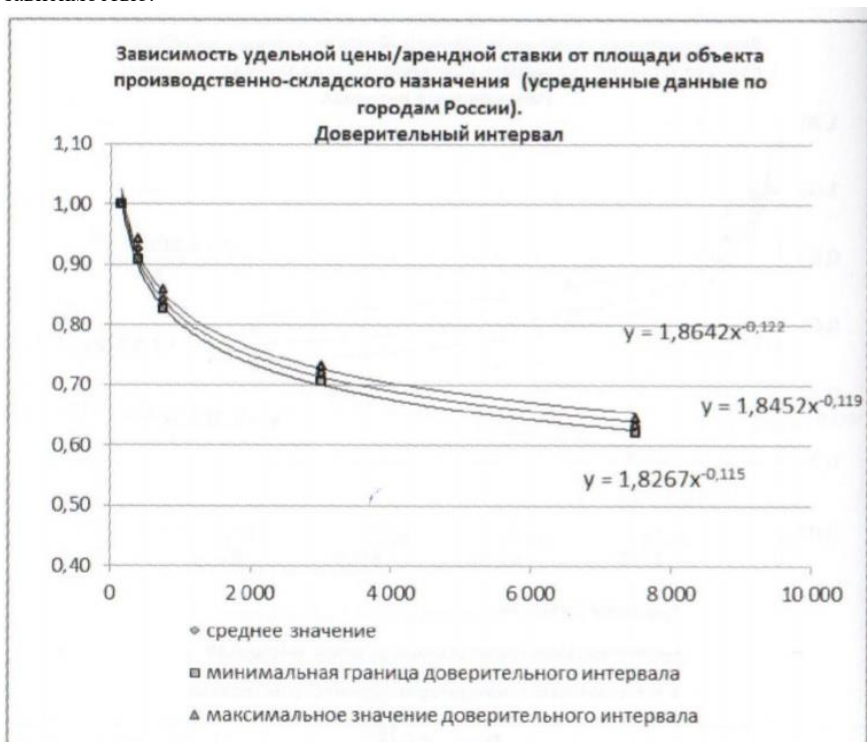
¹ С целью создания оптимальных условий для работы сотрудников в промышленных зданиях оборудуют специальные бытовые помещения. В совокупности они имеют значительное влияние на культуру производства и производительность труда на предприятии. Данные помещения могут выполнять различные вспомогательные функции:

- санитарно-бытовые;
- культурные;
- административно-технические;
- коммунально-бытовые;
- здравоохранения;
- общественного питания;
- профессионально-технического обучения и др.

Источник: https://www.dekor-bor.ru/stati/bytovye_pomeweniya_v_promyshlennyh_zdaniyah/

Поправка на площадь.

Зависимость величины корректировки по сравнению с базовой площадью может быть выражена следующей зависимостью:



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка определялась как отношение значения данной функции для Объекта оценки к значению данной функции для объекта-аналога. Рассчитанные корректирующие коэффициенты приведены в Отчёте в таблице 14.

Поправка на уровень внутренней отделки.

Таблица 15. Корректировки на тип ремонта, руб./кв.м.

Уровень отделки		аналог			
		Без отделки	Косметический	Капитальный	Улучшенный
объект оценки	Без отделки	0	-3 038	-7 213	-12 788
	Косметический	3 038	0	-4 175	-9 750
	Капитальный	7 213	4 175	0	-5 575
	Улучшенный	12 788	9 750	5 575	0

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

В оцениваемом здании выполнен типовый ремонт (капитальный ремонт согласно таблице выше), поэтому к аналогу №2, предлагаемому к продаже без отделки, применялась корректировка в размере 7 213 руб./кв.м., а к аналогу №4, имеющему улучшенный ремонт, применялась корректировка в размере -5 575 руб./кв.м. Аналоги №1 и №3 сопоставимы с оцениваемым зданием по уровню внутренней отделки – для них корректировка не требуется.

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с Объектом оценки.

Скорректированные значения стоимости по аналогам различаются не более чем на 30%. Определено по формуле: $[(\text{максимальное значение} - \text{минимальное значение}) / \text{максимальное значение} - 1] * 100\%$.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной стоимости Объекта оценки.

Весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов рассчитывались по следующей формуле:

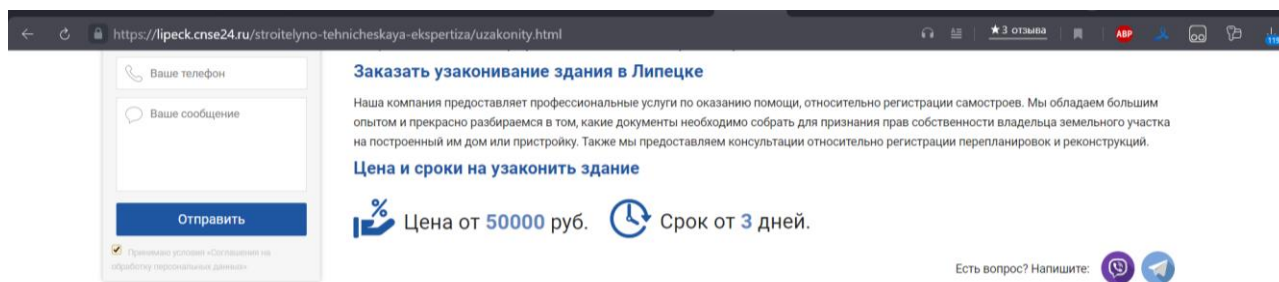
$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где K_{vi} – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – количество корректировок для i-го аналога.

Учёта затрат на узаконивание незарегистрированной площади подвала.

Оцениваемое здание имеет общую площадь 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта, представленной в Приложении к данному Отчёту. Зарегистрирована только площадь надземных этажей в размере 676,4 кв.м. Поскольку подземная часть здания (подвал) активно эксплуатируется в качестве помещений коммерческого назначения, Оценщик считает необходимым проводить расчёт рыночной стоимости здания с учётом площади незарегистрированных помещений, учтя при этом затраты на узаконивание незарегистрированных помещений. Согласно данным открытых источников Информации (сети Интернет), стоимость узаконивания составит от 50 000 руб.



Источник: компания CNSE GROUP, г. Липецк, Первомайская улица, 37, тел. 8 (800) 200-65-08.

Ссылка: <https://lipeck.cnse24.ru/stroitelyno-tehnicheskaya-ekspertiza/uzakonity.html>

Учитывая, что надземные этажи здания зарегистрированы в установленном порядке, из стоимости здания были вычтены затраты на узаконивание, соответствующие нижней границе - 50 000 руб.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлен в таблице 14 данного Отчёта.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода составляет округленно 17 850 000 руб. с учетом НДС и без учёта стоимости земельного участка.

9.2.4. Определение рыночной стоимости здания доходным подходом

Описание подхода.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает¹:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потока дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершённого строительства.

Основные проблемы данного метода.

1. Метод не рекомендуется использовать, когда объект недвижимости требует значительной реконструкции или же находится в состоянии незавершённого строительства, т.е. в ближайшем будущем не предполагается возможный выход на уровень стабильных доходов.
2. В российских условиях основной проблемой, с которой сталкиваются оценщики, по-прежнему остаётся «информационная непрозрачность» рынка недвижимости, прежде всего недостаток информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, отсутствие статистической информации по коэффициенту загрузки на каждом сегменте рынка в различных регионах. В результате этого расчёт ЧОД и ставки капитализации усложняется.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный комплекс или объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

В настоящем Отчете при использовании доходного подхода было принято решение использовать метод капитализации дохода, т.к. Оценщик считает, что денежные потоки в ближайшем будущем будут стабильны.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) зданий (помещений) и потерь при сборе арендной платы;

¹ Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.

- определение действительного валового дохода;
- определение эксплуатационных расходов;
- определение чистого операционного дохода от объекта;
- расчет коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости объекта.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – это максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости, при 100-% загрузке площадей.

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} * S,$$

где Аст – средняя рыночная ставка арендной платы за объект,

S – площадь объекта недвижимости.

Расчет потенциального валового дохода осуществлялся на основе анализа рыночных ставок арендной платы по аналогичным объектам на рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных Internet (www.cian.ru, www.avito.ru и др.).

Таблица 16. Определение арендной ставки для оцениваемого здания

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_185_m_1441876835	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/220185629/	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/223600210/
Общая площадь помещений, кв.м	1003,30	185	730	1105
Ставка арендной платы, руб./кв.м./мес		92 500р.	300 030р.	552 500р.
Ставка арендной платы, руб./кв.м./год		6 000р.	4 932р.	6 000р.
Наличие НДС в составе арендной ставки		с НДС	УСН	УСН
Ставка арендной платы без НДС, руб./кв.м./год		5 000р.	4 932р.	6 000р.
Корректировка на торг, % (П1)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год		4 500р.	4 439р.	5 400р.
Местоположение	г.Липецк, ул.Баумана, владение 212	г.Липецк, Московская ул., 30А	г.Липецк, ул. Меркулова, 12К1	г.Липецк, Советская ул., 32А
Особенность территориального расположения	район крупных автомагистралей	район среднеэтажной жилой застройки	район среднеэтажной жилой застройки	район среднеэтажной жилой застройки
Коэффициент территориального местоположения	0,81	0,78	0,78	0,78
Корректировка на местоположение (П2), %		3,85%	3,85%	3,85%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год		4 673р.	4 610р.	5 608р.
Функциональное назначение	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО, кафе	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО, кафе	ОСЗ с земельным участком, кафе	ОСЗ с земельным участком, автомойка, СТО, кафе
Поправка на функциональное назначение (П3), %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год		4 673р.	4 610р.	5 608р.
Наличие коммунальных расходов		нет	нет	нет
Поправка на коммунальные расходы (П5)		0	0	0
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год		4 673р.	4 610р.	5 608р.
Поправка на удобство подъездных путей (П6), %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год		4 673р.	4 610р.	5 608р.
Состояние помещений (уровень отделки)	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка на состояние помещений (уровень отделки) (П7), %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год	-	4 673р.	4 610р.	5 608р.

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Количество поправок		2	2	2
Весовой коэффициент	-	1/3	1/3	1/3
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год без НДС	4 963р.			
Скорректированная ставка арендной платы, руб./кв.м./год с НДС	5 956р.			

Источник: расчёты Оценщика.

Корректировка ставок аренды сопоставимых объектов.

В ходе анализа к ставкам аренды аналогов были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие виды поправок.

Поправка на состав арендной ставки.

Использованные запрашиваемые арендные ставки не включают коммунальные платежи (коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно), при этом аналог №1 предлагается в аренду с учётом НДС, поэтому арендная ставка по данному аналогу была уменьшена на величину НДС до введения прочих корректировок.

Поправка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

По данным аналитического портала statirel.ru, скидка на торг при аренде зданий СТО составляет от 3 до 10%. Копия страницы Интернет приведена в разделе 8.5 данного Отчёта.

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг в размере -10%, учитывая требования п.14 ФСО №9 «Оценка для целей залога», в соответствии с которым следует воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, которые могут привести к завышению стоимости объекта залога.

Поправка на местоположение.

Фактор местоположения объектов коммерческой недвижимости в населенных пунктах определяется принадлежностью к районам города:

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.

Объект оценки расположен в районе крупной автомагистрали города (территориальный коэффициент 0,81), поэтому к аналогам №1, 2 и 3, расположенным в районах среднеэтажной жилой застройки (территориальный коэффициент 0,78), применялась корректировка в размере $(0,81 / 0,78 - 1) * 100\% = +3,85\%$.

The map displays the city of Chuguntsevo, Chuvash Republic, with the Volga River flowing through it. Three locations are marked with green pins and labeled: Аналог №1, Аналог №2, and Аналог №3. The map also shows various streets, districts (e.g., Правобережный округ, Советский округ), and landmarks like the Матерское водохранилище. A scale bar at the bottom right indicates a distance of 900 meters.

Поправка на площадь.

По остальным параметрам аналоги сопоставимы с Объектом оценки.

Таким образом, возможно использовать все аналоги при определении рыночной арендной ставки.

Для учёта данного фактора, Оценщик экспертно принял решение рассчитывать весовые коэффициенты для скорректированных значений стоимости аналогов по следующей формуле:

$$K_{Bi} = \frac{1/\Pi p_i}{1/\Pi p_1 + 1/\Pi p_2 + \dots + 1/\Pi p_i}$$

где K_{vi} – весовой коэффициент для i -го аналога;

Прі – количество корректировок для i-го аналога.

Таким образом, среднерыночная арендная ставка для оцениваемого здания составляет 5 956 руб./кв.м./год с НДС на условиях отдельной оплаты коммунальных платежей.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по причине постепенной смены арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки, который определяется на основе информации о средней (типичной) загрузке данного вида объектов в рассматриваемом районе и выражается в % от потенциального валового дохода.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г., уровень недозагрузки для объектов придорожного сервиса, обслуживающих автотранспортные средства, составляет, по коллективному мнению сотрудников банков, от 7 до 20,3%. Копия страницы Справочника приведена в Отчёте далее:

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	7,2%	21,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,3%	6,4%	18,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,5%	7,3%	19,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,5%	11,0%	24,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,7%	7,0%	20,3%

В расчётах Оценщик использовал максимальную степень недозагрузки 20,3%, учитывая требования п.14 ФСО №9 «Оценка для целей залога», в соответствии с которым следует воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, которые могут привести к завышению стоимости объекта залога.

Определение операционных расходов

Операционные расходы (ОР) – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно-постоянных и условно-переменных расходов и расходов по формированию фонда замещения (затраты на замену элементов здания, узлов и оборудования, срок жизни которых короче, чем срок экономической жизни здания).

Условно-постоянные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные (или эксплуатационные) расходы – это периодические ежегодные расходы, величина которых зависит от загрузки площадей. Наиболее типичны эксплуатационные расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред.Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г., расходы на содержание объекта для объектов придорожного сервиса, обслуживающих автотранспортные средства, составляют, по коллективному мнению сотрудников банков, в среднем 17,8% от потенциального валового дохода. Копия страницы Справочника приведена в Отчёте далее.

3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	17,7%	15,9%	19,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,5%	16,9%	20,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	15,8%	18,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,5%	19,1%

Определение нормы резерва на замещение

Резерв на замещение в данной оценке отдельно не рассчитывался, т.к., исходя из описания применяемого выше показателя операционных расходов, в использованное процентное соотношение величины операционных расходов и потенциального валового дохода входит величина резерва на замещение, т.е. данный показатель уже был учтен.

недвижимости, то есть для «чистой арендной ставки». В случае если арендные ставки объектов-аналогов, используемые для расчета потенциального валового дохода от объекта оценки, приводятся в формате «все включено» или содержат отдельные расходы по эксплуатации помещения (например, средства связи и др.), то арендные ставки должны быть «очищены» от данных расходов. Другими словами, если эти затраты входят в общую стоимость аренды, то их следует предварительно вычесть.

В целом, для удобства прогнозирования расходы на содержание (операционные расходы) делятся на три группы:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества) и лицензионные платежи;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. При этом предполагается, что коммунальные расходы и прочие расходы, которые несет арендатор, не входят в состав операционных расходов:

- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала (если она зависит от загрузки здания) плюс налоги на нее;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление.

К расходам на замещение относят расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

В разделах 3.1 и 3.2 приводятся данные экспертного опроса оценщиков и сотрудников банковских структур относительно расходов на содержание объектов недвижимости офисно-торгового назначения. Представленные в справочнике данные выражены в процентах от потенциального валового дохода (ПВД). Еще раз обращаем внимание на то, что при расчете чистого операционного дохода следует учитывать, что ПВД рассчитывается без учета коммунальных и прочих расходов, которые несет арендатор объекта недвижимости, то есть для «чистой арендной ставки».

50

51

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов и расходов на замещение):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}$$

Определение коэффициента капитализации

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г., доходность инвестиций для объектов придорожного сервиса, обслуживающих автотранспортные средства, составляет, по коллективному мнению сотрудников банков, от 11,6 до 13,9%. Копия страницы Справочника приведена в Отчёте далее:

5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 65

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,8%	11,8%	13,9%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	12,4%	11,4%	13,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,9%	11,5%	14,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	11,4%	14,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	11,6%	13,9%

Оценщик считает необходимым применить максимальную величину ставки капитализации на уровне 13,9%, учитывая требования п.14 ФСО №9 «Оценка для целей залога», в соответствии с которым следует воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, которые могут привести к завышению стоимости объекта залога.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. Базовая формула имеет вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_0$$

Поскольку в образовании дохода также участвует земельный участок, на котором расположено здание, его стоимость вычиталась из полученного результата для определения отдельно рыночной стоимости здания.

Определение рыночной стоимости здания доходным подходом представлено в таблице ниже.

Таблица 17. Определение рыночной стоимости оцениваемого здания доходным подходом

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	1 003,30
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год	5 956
Потенциальный валовой доход, руб./год	5 975 772
Коэффициент потерь от недозагрузки и недосбора платежей	0,203
Коэффициент загрузки	0,797
Действительный валовой доход, руб./год	4 762 690
Операционные расходы, %	17,8%
Операционные расходы, руб./год	1 063 687
Чистый операционный доход, руб./год	3 699 003
Коэффициент капитализации (R ₀)	13,900%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб. с НДС	26 600 000р.
Рыночная стоимость земельного участка, участвующего в образовании дохода, руб.	13 400 000р.
Рыночная стоимость здания с учётом НДС, без учёта стоимости земельного участка, руб. без учёта затрат на узаконивание незарегистрированной площади подвала	13 200 000р.
Затраты на узаконивание незарегистрированной площади подвала, руб.	50 000р.
Рыночная стоимость здания с учётом НДС, без учёта стоимости земельного участка, руб.	13 150 000р.

Источник: расчеты Оценщика.

Примечание: Обоснование величины затрат на узаконивание незарегистрированной площади подвала приведено в разделе 9.2.3 данного Отчёта.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания в рамках доходного подхода составляет с учетом НДС и без учёта стоимости земельного участка 13 150 000 руб.

10. Согласование результатов оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (С) может быть определена по формуле:

$$C_p = C_{з.п.} \cdot Q_1 + C_{с.п.} \cdot Q_2 + C_{д.п.} \cdot Q_3,$$

где С з.п., С с.п., С д.п. – стоимость объекта оценки, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q₁, Q₂, Q₃ - средневзвешенное значение достоверности определения стоимости затратным, сравнительным и доходным подходами соответственно.

Рыночная стоимость объекта оценки в рамках настоящего Отчета была определена тремя подходами. Данные результаты должны быть скорректированы и выведена итоговая стоимость объекта.

В итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода использованных уместных подходов к оценке зависит от полноты и достоверности имеющейся информации, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Затратный подход – это подход к оценке, который определяет стоимость путем расчета нынешней (текущей) стоимости воспроизводства актива за вычетом различных элементов износа: физического, функционального и экономического устаревания. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. В данной оценке не использовался.

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены для продажи.

Основным условием применения методов сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок (цены предложения, спроса) с объектами-аналогами. При расчетах оценочной стоимости в рамках данного подхода использовались данные о ценах предложения аналогичных объектов. Оценочная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, отражает его реальную рыночную стоимость и является наиболее точным критерием установления цены продажи.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). При применении доходного подхода в оценке оценщики ориентируются на текущие стоимости периодических доходов, которые приносит объект оценки.

Величины, полученные этими подходами, различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости объектов оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

Проанализировав особенности каждого из подходов, Оценщик принял решение присвоить каждому из использованных подходов вес 0,5.

Таблица 18. Согласование стоимости

Наименование объекта, его характеристики	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС	Рыночная стоимость, округленно, руб. с НДС
право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49	Не применялся	13 400 0000	Не применялся	13 400 0000
здание автомойки, назначение: нежилое здание, общая площадь: 676,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121	Не применялся	17 850 000	13 150 000	15 500 000

Источник: расчёты Оценщика.

11. Расчёт ликвидационной стоимости Объекта оценки

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи. Типичные случаи возникновения ликвидационной стоимости:

- ликвидация предприятия, в том числе при процедуре банкротства;
- реализация объектов залога;
- ускоренная реализация иного имущества.

При ликвидации имущества возникает необходимость в уменьшении сроков экспозиции (предпродажных мероприятий и самой продажи), которые сильно ограничены в силу необходимости достаточно быстрого освобождения от активов. Именно вопрос наличного времени играет в данном случае решающую роль в величине стоимости (при прочих равных условиях).

В свою очередь продолжительность временного периода определяется условиями каждого конкретного случая ликвидации. При этом необходимо иметь в виду, что само решение о ликвидации может быть как добровольным (то есть имеет место запланированная акция), так и вынужденным. Как правило, первый случай дает большую вариативность в принятии решений и позволяет разработать более эффективные планы ликвидации.

Факторы, определяющие величину «ликвидационной» скидки, представлены в следующей таблице:

Таблица 19. Факторы, определяющие величину «ликвидационной» скидки.

Факторы	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость при планомерной ликвидации		Ликвидационная стоимость при вынужденной ликвидации	
		Продавец	Покупатель	Продавец	Покупатель
Добровольность продажи/покупки	Добровольно	Добровольно	Добровольно	Вынужден продать	Добровольно
Срочность продажи/покупки	Не срочно	Срок ограничен	Срок ограничен	Срочно	Срочно
Информированность об объекте продажи	Информированы	Информирован	Возможность получения информации	Информирован	Недостаток информации
Достаточность маркетингового периода	Достаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен

Таким образом, продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости оценщиками использовались Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода Галасюков (GMLV- Galasyuks' Method of Liquidating Value evaluation)¹

11.1. Определение ликвидационной стоимости объекта в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

¹ Источник информации <http://www.appraiser.ru/info/method/index.htm#n8>

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
 t_d – период дисконтирования;
 m – количество периодов начисления процентов в течении года;
 i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);
 K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

11.2. Определение периода дисконтирования

Вычисление периода дисконтирования осуществляется по формуле: $t_d = t_r - t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (мес.); t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (мес.).

Разумно долгий период экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи (t_f) составляет до 9 месяцев (см. анализ ликвидности в п.7.5 данного Отчёта).

Фиксированный срок экспозиции объекта меньше, чем разумно долгий срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

При определении фиксированного периода экспозиции Оценщик ориентировался на тот факт, что расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки должен производиться при сроке экспозиции имущества не превышающем 3 мес. Таким образом, t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки принят равным 1 месяцу. Тогда t_d – период дисконтирования – составит: $9 - 1 = 8$ мес.

11.3. Определение годовой ставки дисконта

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным. В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

В данном отчете Оценщик использовал официальную информацию Банка России о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях в течение года¹ (см. таблицу далее).

Таблица 20. Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (за последние 12 месяцев, опубликованные ЦБ РФ)

По кредитам физическим лицам до 1 года, включая "до востребования"	Ставка, % в год
Июнь 2019	9,03%
Июль 2019	8,71%
Август 2019	8,52%
Сентябрь 2019	8,29%
Октябрь 2019	8,18%
Ноябрь 2019	7,91%
Декабрь 2019	7,80%
Январь 2020	7,42%
Февраль 2020	7,48%
Март 2020	7,75%
Апрель 2020	7,62%
Май 2020	7,24%
Среднее значение, %	8,00%

Полученное среднее значение использовано Оценщиком в дальнейших расчетах.

11.4. Определение количества периодов начисления процентов в течение года

Для унификации расчетов количество периодов начисления процентов в течение года (m) принимается равным 12.

11.5. Определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется следующая таблица.

Таблица 21. Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	нет рынка

В данном отчете Оценщик счёл возможным использовать коэффициент K_e , равный 0,76, основываясь на предположении, что Объект оценки имеет среднее количество потенциальных покупателей и среднюю степень специализации.

¹ Источник информации: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/
http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=b_sector/rates_cr-no-r_14.htm&pid=procstavnew&sid=ITM_60399

11.6. Расчёт ликвидационной стоимости

На основании представленной выше формулы (п. 11.1) Оценщик произвел расчет ликвидационной стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

Таблица 22. Определение ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Право аренды земельного участка	Право собственности на здание автомойки
Рыночная стоимость, руб.	13 400 0000	15 500 000
Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта, K_e	0,76	0,76
Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости в виде десятичной дроби, i	0,0800	0,0800
Количество периодов начисления процентов в течении года, m	12	12
Период дисконтирования (мес.), t_d ($t_d = t_r - t_f$)	8	8
Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (мес.), t_r	9	9
Фиксированный период экспозиции объекта оценки (мес.), t_f	1	1
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	0,72068	0,72068
Ликвидационная стоимость, руб.	9 660 000	11 170 000

Источник: расчёты Оценщика.

12. Итоговое заключение стоимости объекта оценки

Таким образом, на основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном выше Отчете об оценке, были сделаны заключения о том, что по состоянию на 01 июня 2020 г.:

- рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, составляет округленно с учётом НДС по ставке 20%:

28 900 000 (Двадцать восемь миллионов девятьсот тысяч) рублей

- ликвидационная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, составляет округленно с учётом НДС по ставке 20%:

20 830 000 (Двадцать миллионов восемьсот тридцать тысяч) рублей

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учётом НДС	Ликвидационная стоимость, руб. с учётом НДС
1	право аренды на 49 лет земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под автозаправочной станцией с автомойкой, общая площадь 2 506 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г.Липецк, ул.им.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:49	13 400 0000	9 660 000
2	здание автомойки, назначение: нежилое здание, зарегистрированная площадь: 676,4 кв.м., фактическая площадь здания 1003,3 кв.м. согласно выкопировке из Технического паспорта по состоянию на 9 октября 2018 г., адрес (местонахождение) объекта: Липецкая обл., г.Липецк, ул.Баумана, вл.212, кадастровый номер: 48:20:0026712:121	15 500 000	11 170 000
	Итого:	28 900 000	20 830 000

Степень ликвидности – средняя, срок экспозиции – не более 270 дней.

Отчет составлен 15 июля 2020 г.

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор
АНО «МЦСЭИ»

С.В. Авдонин

М.П.

13. Декларация качества оценки

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщику и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
- Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
- Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с:
 - требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9;
 - Стандартами и правилами НП «АРМО»;
- Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- Исполнитель имеет в своем штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Исполнитель соответствует условиям, установленным статьей 15¹ Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик

А.В. Маслова

Дата составления 15 июля 2020 г.

13. Список использованной литературы

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997.
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997.
7. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
3. Стандарты и правила НП «АРМО».

14. Глоссарий

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Договор об оценке – договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с Исполнителем, с которым оценщик заключил трудовой договор, заключенный в простой письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённым Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г., № 299, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 Российской Федерации установлено иное.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки является затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэтапный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа).

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

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.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Метод капитализации доходов – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а так же суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбор оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Копии документов Оценщика
и Исполнителя**



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

20.10.2017 г.

№ 0163

АНО «МЦСЭИ»

ОГРН 1177700001027
ИНН 9715288979

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 20.10.2017 г. за № 0163

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 19.10.2017 г.

Исполнительный директор



М.О. Ильин



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр.1 8 (800) 200-29-50

Выписка № 163
из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

20.10.2017 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз» выдана по заявлению

Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

(наименование организации/ ФИО Индивидуального предпринимателя)

о том, что

Автономная некоммерческая организация «Международный центр
судебных экспертиз и исследований»

является членом Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности
«Экспертный союз»

(наличие членства)

и (не) включено в реестр 20.10.2017 года за регистрационным номером № 0163
(нужное подчеркнуть)

Исполнительный директор



М.О. Ильин

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №190Е0В40R4174

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ И ИССЛЕДОВАНИЙ»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 127015, город Москва, Бутырская улица, дом 86б		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,07%.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «06» ноября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «06» ноября 2019 г. по «05» ноября 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА СОЛО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация,
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
ИНН 7710026574 КПП 997950001
Р./сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 30101810400000000225
в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс. (495) 727-44-44

От имени Страховщика:  /У.В. Карпухина /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» октября 2019 г.

ПОЛИС № 022-073-003924/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19 от 12.07.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2019 г. по «22» августа 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



М.П.

«12» июля 2019г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«12» июля 2019г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Маслов

Илья Александрович
гражданин России

русский

« 06 » сентября 1986 г.
г. Электросталь, Московская область

Черкасова

Антонина Викторовна
гражданка России
русская

« 21 » декабря 1986 г.
г. Ногинск, Московская область

заключили брак

10.08.2013
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа

составлена запись акта о заключении брака № 652

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Маслов

жене Маслова

Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС

Главного Управления ЗАГС Московской области

наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « 10 » августа 2013 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Н.С.Глебова

Ш-ИК № 625293

Горки, МГЭФ, Москва, 2010, «В».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006102-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Масловой Антонине Викторовне

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**Копии документов,
предоставленных Заказчиком,
и фотографии Объекта оценки**

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

На основании запроса от 21.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.05.2020 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: ____
21.05.2020 № 99/2020/329492235		
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121
Номер кадастрового квартала:	48:20:0026712	
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1959пр-А\01, Условный номер: 48-48-01/016/2009-681	
Адрес:	Липецкая область, г Липецк, ул Баумана, вл 212	
Площадь, м²:	676.4	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	Здание автомойки	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Материал наружных стен:	Из мелких бетонных блоков	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	2008	
Кадастровая стоимость, руб.:	2918388.68	
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 21.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.05.2020 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: ____			
21.05.2020 № 99/2020/329492235			
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0026712:49		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незаависительствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей 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:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК ТРАНССТРОЙБАНК (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7730059592		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
подпись			

М.П.

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.05.2020 № 99/2020/329492235			
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Мурадян Роберт Хачикович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 48-48-01/017/2009-590 от 04.05.2009, 1/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	15.11.2013	
	номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2013-150	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2013 по 30.05.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013	
	3. 3.1.2.	вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:		15.11.2013	
номер государственной регистрации:		48-48-01/165/2013-156	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2013 по 30.05.2017	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
21.05.2020 № 99/2020/329492235			
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121	
3. 3.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	15.11.2013	
	номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2013-153	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2013 по 30.05.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013	
	3. 3.1.4.	вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:		15.11.2013	
номер государственной регистрации:		48-48-01/165/2013-144	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2013 по 29.04.2016	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013	
3. 3.1.5.		вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	15.11.2013	
	номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2013-147	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2013 по 30.05.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013	
	Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____
21.05.2020 № 99/2020/329492235		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121	
3.1.6.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.05.2019	
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/073/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества' от 30.04.2019, Липецкий РОСП УФССП по Липецкой области	
3.1.7.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.09.2019	
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/073/2019-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	'Определение Арбитражного суда Липецкой области' №А36-8294/2019 от 03.09.2019, Арбитражный суд Липецкой области	
3.1.8.	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.09.2019	
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/073/2019-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	'Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества' №48017/19/207298 от 27.08.2019, Управление Федеральной службы судебных приставов по Липецкой области Липецкий РОСП	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
21.05.2020 № 99/2020/329492235		
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121
3.1.9.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	23.08.2019
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/073/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ' №2003603638/4803 от 22.08.2019, Правобережный районный отдел судебных приставов города Липецка Управление Федеральной службы судебных приставов России по Липецкой области
3.1.10.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	03.10.2019
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/073/2019-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете регистрационных действий' от 27.09.2019, Липецкий РОСП УФССП России по Липецкой области
3.1.11.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	05.06.2018
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/001/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.06.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
21.05.2020 № 99/2020/329492235		
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121
3.1.12.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.04.2019
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/073/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ' №1999858951/4803 от 12.04.2019, РОСП Правобережного района
3.1.13.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	15.04.2019
	номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/073/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ' №1999854269/4803 от 12.04.2019, РОСП Правобережного района
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
21.05.2020 № 99/2020/329492235		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		48:20:0026712:121
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.2.1. вид:	Ипотека	
дата государственной регистрации:	28.06.2017	
номер государственной регистрации:	48:20:0026712:121-48/001/2017-2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.06.2017 по 26.11.2018	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке' №ЗИ-168/17 от 26.05.2017	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 21.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
21.05.2020 № 99/2020/329493684			
Кадастровый номер:		48:20:0026712:49	

Номер кадастрового квартала:	48:20:0026712
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: Липецкая обл, г Липецк, ул им. Баумана, владение 212
Площадь:	2506 +/- 16 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	9017314.74
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	48:20:0026712:119, 48:20:0026712:121
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	48:20:0026712:238
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(лист 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>
21.05.2020 № 99/2020/329493684		
Кадастровый номер:		48:20:0026712:49
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	под автозаправочной станцией с автомойкой	
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, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(лист 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>
21.05.2020 № 99/2020/329493684		
Кадастровый номер:		48:20:0026712:49
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения 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 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:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК ТРАНССТРОЙБАНК (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 7730059592	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
21.05.2020 № 99/2020/329493684			
Кадастровый номер:		48:20:0026712:49	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	15.11.2013
		номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2013-148
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2013 по 30.05.2016
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592
	основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013
	3.1.2.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	15.11.2013
		номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2013-145
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 15.11.2013 по 29.04.2016
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
21.05.2020 № 99/2020/329493684			
Кадастровый номер:		48:20:0026712:49	
3.	3.1.3.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	28.06.2017
		номер государственной регистрации:	48:20:0026712:49-48/001/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.06.2017 по 26.11.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592
	основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке' №ЗИ-168/17 от 26.05.2017
	3.1.4.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	02.09.2009
		номер государственной регистрации:	48-48-01/213/2009-021
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 02.09.2009 по 17.06.2058
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Мурадян Роберт Хачикович
	основание государственной регистрации:		'Договор аренды земельного участка' №973/09Ю от 17.06.2009
	3.1.5.	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	15.11.2013
		номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2013-154
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2013 по 30.05.2017	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592	
основание государственной регистрации:		'Договор об ипотеке' №ЗИ-315/13 от 14.11.2013	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
21.05.2020 № 99/2020/329493684	
Кадастровый номер:	48:20:0026712:49
3.1.6.	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 15.11.2013 номер государственной регистрации: 48-48-01/165/2013-151 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.11.2013 по 30.05.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке №ЗИ-315/13 от 14.11.2013
3.1.7.	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 15.11.2013 номер государственной регистрации: 48-48-01/165/2013-157 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 15.11.2013 по 30.05.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерный коммерческий банк Трансстройбанк (Акционерное общество), ИНН: 7730059592 основание государственной регистрации: Договор об ипотеке №ЗИ-315/13 от 14.11.2013
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:

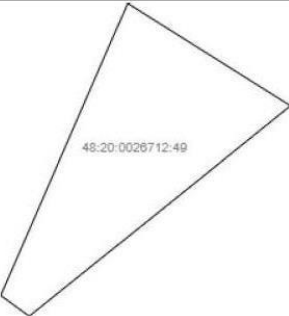
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
21.05.2020 № 99/2020/329493684	
Кадастровый номер:	48:20:0026712:49

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____
21.05.2020 № 99/2020/329493684		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		48:20:0026712:49	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК 53 (Зона-2)				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	3792.5	5881.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	3869.5	5915	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3842.5	5958	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	3787	5889	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР № 973/09Ю
аренды земельного участка

КОПИЯ ВЕРНА

Город Липецк, Липецкая область, Российская Федерация

Семнадцатое июня две тысячи девятого года

На основании решений управления имущественных и земельных отношений Липецкой области от 17.06.2009 г. № 2047 «О предоставлении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду Мурадян Р.Х.» и от 16.07.2009 г. № 2454 «О внесении изменений в решение управления имущественных и земельных отношений Липецкой области № 2047 от 17.06.2009» управление имущественных и земельных отношений Липецкой области в лице начальника управления Колобаева В.Ф., действующего на основании «Положения об управлении имущественных и земельных отношений Липецкой области», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и Мурадян Роберт Хачикович, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 48:20:026712:49, площадью 2506 кв. м, расположенный по адресу: г. Липецк, ул. им. Баумана, владение 212, занимаемый автозаправочной станцией с автомойкой, именуемый в дальнейшем Участок, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка.

1.2. Приведенное в п. 1.1. настоящего договора описание целей использования земельного участка является окончательным. Изменение целей использования земельного участка допускается с письменного согласия Арендодателя.

1.3. Условия настоящего договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц. Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

1.5. Арендатор принимает и несет ответственность перед Арендодателем по исполнению условий настоящего Договора.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается сроком на 49 лет с 17 июня 2009 года до 17 июня 2058 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Условия предоставления Участка.

3.1. Арендные права по земельному участку, указанному в п. 1.1, могут быть внесены в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив только с письменного уведомления Арендодателя.

3.2. Арендатор принял Участок указанный в п. 1.1 Договора с 06.07.2006 года в фактическое пользование.

4. Арендная плата.

4.1. Арендная плата вносится Арендатором равными долями, ежеквартально - не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал - не позднее 15 ноября текущего года.

4.2. Арендатор вносит арендную плату за пользование земельным участком, в рублях, на счет **Управления Федерального казначейства по Липецкой области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области), расчетный счет 40101810200000010006, ГРКЦ ГУ Банка России по Липецкой области г. Липецка, ИНН 4826006839, КПП 482601001, ОКАТО 42401000000, БИК 044206001, КБК (государственная собственность на который не разграничена) 04211105010040000120.**

4.3. Арендатор уплачивает арендную плату с 17 июня 2009 года за всю площадь земельного Участка согласно прилагаемому к Договору расчёту, являющемуся его неотъемлемой частью.

4.4. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п. 4.2. Договора.

4.5. Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке, в случаях изменения нормативных правовых актов, Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципальных правовых актов, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендаторов (в рамках целей использования Участка в соответствии с п. 1.1. Договора), Арендодатель в праве изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента официального опубликования соответствующего нормативного правового акта, Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципального правового акта, при этом заключение соглашения о внесении изменений в Договор аренды земельного участка не требуется.

4.6. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

4.7. В случае передачи Участка в субаренду, размер арендной платы в пределах срока договора субаренды, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

4.8. Арендатор несет ответственность за своевременное внесение арендных платежей в полном объеме.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

- использования земельного участка не по целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель;
- использования земельного участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки;

- использования земельного участка, приводящего к его порче;

- не внесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного

- настоящим Договором срока платежа;

- изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

- отказа Арендатора от внесения арендной платы после уведомления его Арендодателем об изменении сроков и размера арендной платы в порядке предусмотренном п. 4.5. настоящего Договора;

- нарушений Арендатором других условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Договором.

5.1.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земель предоставленных в аренду.

5.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.4. Требовать внесения арендной платы за все время, складывающееся использованием Участком Арендатором.

5.1.5. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.1.6. Требовать от Арендатора выполнения условий настоящего Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.2.3. Письменно, своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов счетов, в случае предусмотренном п. п. 4.2. Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях установленных Договором.

5.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за шестьдесят календарных дней до истечения Срока Договора. Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка и отсутствия нарушений им законодательства и /или условий Договора.

5.3.3. Досрочно расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за шестьдесят календарных дней уведомление Арендодателю о намерении расторгнуть договор с указанием причин расторжения.

5.3.4. Передавать арендуемый земельный участок в субаренду в пределах срока настоящего договора, с условием письменного уведомления Арендодателя.

5.3.5. В пределах срока настоящего договора передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу (третьим лицам), в том числе отдать арендные права земельного участка в залог с условием уведомления Арендодателя.

5.3.6. В случае отчуждения (продажи) недвижимости, передать свои права и обязанности по Договору путем заключения с лицом, приобретающим права на такое имущество (новым собственником имущества), расположенного на арендованном земельном участке, соглашения о переходе прав и обязанностей (перемене лиц в обязательстве) по Договору аренды земельного участка, как отдельной письменной формой так и при оформлении сделки отчуждения (продажи) недвижимости, в пределах срока его действия.

5.3.7. На преимущественное право покупки земельного участка при его продаже, в порядке установленном действующим законодательством РФ.

5.3.8. Производить строительство (реконструкцию или реставрацию) построек на используемом земельном участке с согласия уполномоченного органа, в соответствии с согласованной проектной и утвержденной градостроительной документацией, полученным разрешением на строительство, а так же, при необходимости, при внесении изменений в Договор аренды, в части целевого использования Участка и действующим законодательством.

5.3.9. Ежегодно производить согласование расчета причитающихся платежей Арендодателю.

5.4. Арендатор обязаны:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.2. Обеспечить выделение границ Участка на местности в соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка (Планом земель предоставленных в аренду).

5.4.3. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями, установленными Договором.

5.4.4. Своевременно в соответствии с п. 4.1. Договора вносить арендную плату.

5.4.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

5.4.6. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатор либо привлеченных им третьих лиц.

5.4.7. Выполнять требования соответствующих служб в части эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их (коммуникаций) ремонту и обслуживанию.

5.4.8. Самостоятельно или по договору с третьими лицами производить уборку Участка, а также территории, по периметру прилегающей к нему на расстоянии 2-х метров со стороны земель, не находящихся в пользовании иных лиц и заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с организацией, предоставляющие такие услуги.

5.4.9. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания в проведении этих работ.

5.4.10. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов. Не препятствовать третьим лицам – смежным землепользователям, осуществление своих прав по пользованию и владению этими лицами находящимися у них в пользовании смежными с Арендатором земельными участками.

5.4.11. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), органам государственного контроля свободный доступ на Участок, на специально выделенные части Участка, в расположенные на Участке здания и сооружения по их требованию.

5.4.12. В случае изменения адреса или иных реквизитов в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.4.13. После подписания Договора и/или изменений к нему в течении двух месяцев произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Липецкой области и в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

5.4.14. В случае передачи участка в субаренду в соответствии с п. 5.3.4. Договора согласовать Договор субаренды с Арендодателем.

5.5. Арендодатель и Арендаторы имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае не внесения арендной платы в установленный договором или уведомлением срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню). Неустойка (пеня) начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по оплате, начиная со следующего за установленным Договором или уведомлением днем оплаты. Неустойка (пеня) за каждый день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы платежа. Процентная ставка неустойки (пени) устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату истечения срока очередного платежа, в соответствии с п.п. 4.1, 4.4, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Неустойка (пеня) перечисляется на счет, указанный в п. 4.2. настоящего Договора.

6.2. Уплата неустойки (пени), не освобождает Арендатора от надлежащего выполнения условий Договора.

6.3. Арендатор несет ответственность в размере реального ущерба, понесенного Арендодателем в связи с неисполнением или (и) ненадлежащем исполнении Арендатором обязательств по Договору.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.5. Ответственность Сторон, не предусмотренная Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения Договора.

7. Рассмотрение споров.

7.1. Споры и разногласия, возникшие при реализации Договора, разрешаются путём переговоров. При не достижении согласия заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

8.1. Условия Договора могут быть изменены и дополнены только при согласии Сторон в форме дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью и зарегистрированного в установленном порядке, кроме случая установленного п. 4.5. Договора.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора, его регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Липецкой области.

9. Особые условия Договора.

9.1. В случае прекращения деятельности Арендаторов его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок, или заявить отказ.

9.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

10. Заключительные положения.

10.1. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора и не урегулированные в добровольном порядке, в соответствии с п. 7.1 Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Липецкой области.

10.2. Договор составлен в трех экземплярах на пяти листах на русском языке, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон по настоящему Договору, один экземпляр передается органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при государственной регистрации настоящего Договора. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу.

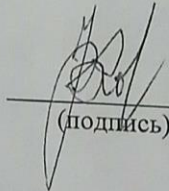
10.3. Приложения к Договору:

- Расчет арендной платы.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:

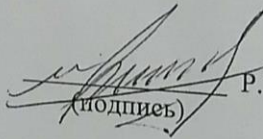
Управление имущественных и
земельных отношений Липецкой области
Место нахождения:
г. Липецк, ул. Скороходова, д. 2.
М.П.


(подпись)

В.Ф. Колобаев

Арендатор:

Мурадян Роберт Хачикович
03.10.1955 года рождения
паспорт 42 01 173005
выдан 13.07. 2001 года
Липецким РОВД Липецкой области
Место жительства: Липецкая область,
Липецкий район, с. Боринское,
ул. Чапаева, д. 24


(подпись)

Р.Х. Мурадян

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Арендатор - МУРАДЯН РОБЕРТ ХАЧИКОВИЧ	
2. Площадь земельного участка (м.кв.)	2506.00
3. Кадастровая стоимость земельного участка за 2506.00 м.кв. (руб.)	16215248.42
4. Ставка арендной платы (%) -	2.000
5. Льгота Муниципальная (%) -	0
6. Льгота Областная (%) -	0
7. Ставка арендной платы с учетом льгот (%) -	2.000
8. Размер арендной платы (руб.) -	175924.33 - на 2009 г.

(17.06.2009 - 31.12.2009)(198 дн.)

(Сто семьдесят пять тысяч девятьсот двадцать четыре рубля 33 копейки)

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области
Место нахождения: г. Липецк, ул. Скорородова, д. 2

И.П.

(подпись)

В. Ф. Колобаев

АРЕНДАТОР

МУРАДЯН РОБЕРТ ХАЧИКОВИЧ

(подпись)

Р.Х. Мурадян

зарегистрирован: Липецкая обл. Липецкий р-н. Бороновское с. Чапаева ул. д. 24

ИНН:

Р. : 03.10.1955 г.

Документ: паспорт

Номер: 42 01 173005

Выдан: Липецким РОВД Липецкой области

Дата выдачи: 13.07.2001г.

ВЫКОПИРОВКА

НА

Адрес:

литер А	Здание автомойки
литер подА	Подвал
литер а	Пристройка

г.Липецк ул.им.Баумана
владение 212

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Автозаправочная станция с автомойкой

А	Б	В	Г	Д	Е
48	20	0026712	49	1959 пр под А, А, а 01	

Справочная информация о площади объектов
для государственного кадастрового учета
согласно приказа МЭР РФ от 01.03.2016 №90 :

А Здание автомойки - 716,2 кв.м

а Пристройка - 2,8 кв.м

подА Подвал - 361,3 кв.м

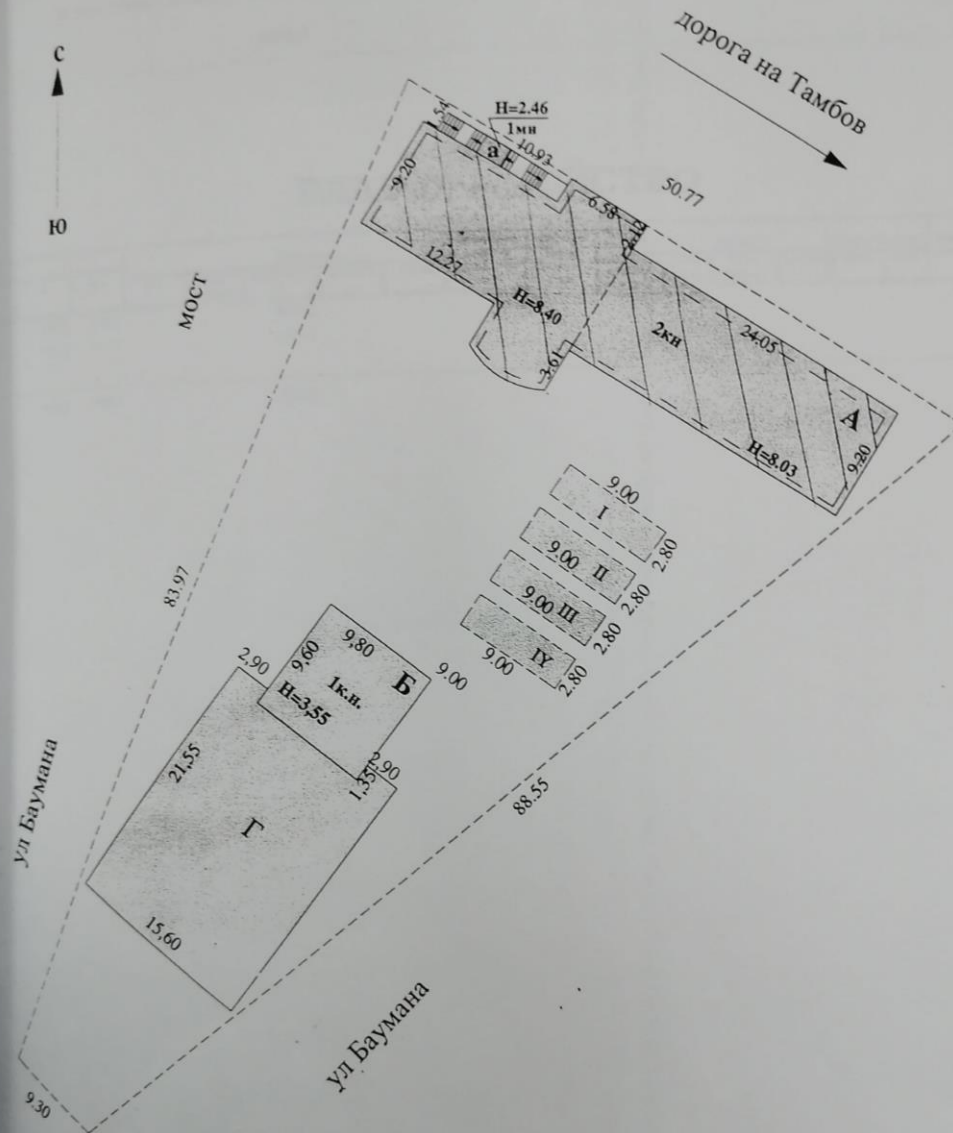
По состоянию на : 9 октября 2018 г.

16.11.2018
подвал копировать как
сауну
16.11.2018
подвал копировать как
сауну
16.11.2018
подвал копировать как
сауну

КОПИЯ
подпись



объекта недвижимого имущества
Адрес объекта: город (село) Липецк
ул. имени Баумана № вл. 212



ОГУП	"Липецкоблтехинвентаризация"		РФ
Инвентар. № 1959пр лист №	Ситуационный план Земельного участка		Масштаб 1:500
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество	Подпись
09.10.2018	Техник инвентаризатор	Куликова А.Н.	
09.10.2018	Руководитель группы	Базыкина Л.Б.	
09.10.2018	Начальник ПП	Зубарева В.А.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактическая	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	самовольно	
2506	2506	994,2	0	0	1521,8	0	0

В том числе полит. подА, А,а
459,8

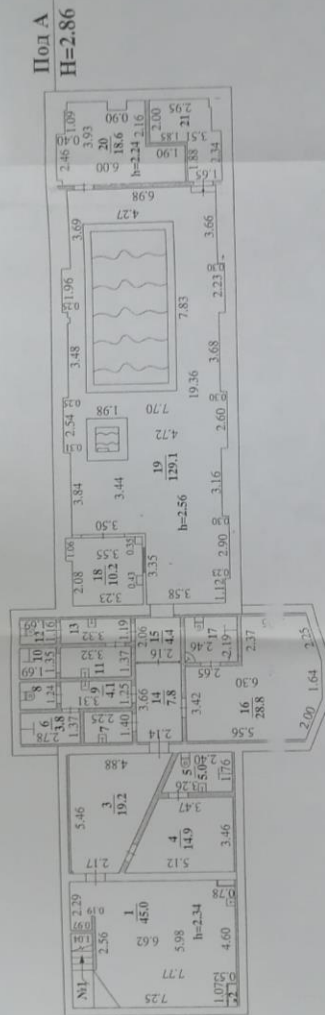
БЛАГОУСТРОЙСТВО

Литера	Водопрое- д	Канализа- ция	Отопление						Централиз. горячее водоснабже- ние	Местное горячее водоснабже- ние	Ванны			Газоснаб-жение		Электро- снабжения	Лифт	
			Тэц	груп- котельн.	соб.котель- н.	от АОГВ	печное	другое			с центр. гор.вод.	с газ. колонок.	другие	центр.	ж.газ		пасс.	груз.
А	676,2	676,2			676,2											676,2		
подА	324,3	324,3			324,3											324,3		
а																2,8		
	1000,5	1000,5			1000,5											1003,3		

Потажный план

Адрес объекта: город (село) _____ Индекс _____
 ул. _____ № владения 212
 им. Баулана _____

Подвал



ОГЭП	«Лицекоблтехинвентаризация»	Р.Ф.
Инвентар. №1959пр лист №	Потажный план здания автономн	Масштаб 1:200
Дата	Исполнители	Подпись
09.10.18	Куликова А.Н.	
09.10.18	Васильева Л.Б.	
09.10.18	Зубарева В.А.	

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ул.им.Баумана владение 212

Автомобильная станция с автоматикой										Итоговые суммы:		Категория помещений:	
Литра по плану:	Этаж:	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внутреннему обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:			
						основная:	вспомогательная:						
подА	Подвал	1	1	холл	$5,98*7,77-1,07*0,52-0,78*0,31-2,56*0,19-0,19*0,97$	45	0	2,34	45	бытовое			
					1,02*0,47								
подА	Подвал	1	2	кладовая	$(2,17+4,88)/2*5,46$	0	0,5		0,5	бытовое			
подА	Подвал	1	3	коридор		0	19,2		19,2	бытовое			
подА	Подвал	1	4	комната отдыха	$(5,12+3,47)/2*3,46$	14,9	0		14,9	бытовое			
подА	Подвал	1	5	санузел	$(3,26+2,40)/2*1,76$	0	5		5	бытовое			
подА	Подвал	1	6	душевая	$2,78*1,37$	0	3,8		3,8	бытовое			
подА	Подвал	1	7	топочная	$1,40*2,25$	3,2	0		3,2	бытовое			
подА	Подвал	1	8	туалет	$1,24*1,68$	0	2,1		2,1	бытовое			
подА	Подвал	1	9	умывальная	$1,25*3,31$	0	4,1		4,1	бытовое			
подА	Подвал	1	10	душевая	$1,35*1,69$	0	2,3		2,3	бытовое			
подА	Подвал	1	11	умывальная	$1,37*3,32$	0	4,5		4,5	бытовое			
подА	Подвал	1	12	туалет	$1,16*1,69$	0	2		2	бытовое			
подА	Подвал	1	13	умывальная	$3,32*1,19$	0	4		4	бытовое			
подА	Подвал	1	14	коридор	$3,66*2,14$	0	7,8		7,8	бытовое			
подА	Подвал	1	15	коридор	$2,06*2,16$	0	4,4		4,4	бытовое			
подА	Подвал	1	16	комната отдыха	$3,42*2,65+(2,91+3,65)/2*1,88+1,64*3,65+(3,65+3,06)/2*2,27$	28,8	0		28,8	бытовое			
подА	Подвал	1	17	санузел	$2,19*2,46$	0	5,4		5,4	бытовое			
подА	Подвал	1	18	парилка	$3,14*3,55-2,08*0,32-0,43*0,30-0,35*0,35$	10,2	0	2,56	10,2	бытовое			

Форма № 1
на нежилые и жилые строения, имеющие
встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ул.им.Баумана владение 212

Автозаправочная станция с автоматойкой

Категория помещений:

Литера по плану	Этаж	Номер помеще- ния	Номер по плану строе- ния	Наименование частей помещения	Функция подсистем частей внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внутр. обмеру	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомога- тельная:			
подА	Подвал	1	19	бассейн	19,36*7,70-3,35*3,81-3,84*0,31- 3,98*0,25-0,12*0,25-0,43*3,69- 1,12*0,23-0,30*3,16-0,30*3,68- 0,30*3,66	129,1	0		129,1	бытовое
подА	Подвал	1	20	пасосейн	6,00*3,93-0,20*0,25-0,40*1,09- 0,12*0,39-0,90*0,43-2,16*1,90	18,6	0	2,24	18,6	бытовое
подА	Подвал	1	21	комната отдыха	3,88*3,51-1,88*1,85-0,10*0,41- 0,44*1,54	9,4	0		9,4	бытовое
Итого по помещению 1						259,2	65,1		324,3	
Итого по этажу Подвал						259,2	65,1		324,3	

Адрес объекта: город _____ район _____
ул. _____ д. _____ кв. _____

Адрес объекта: город _____ район _____
ул. _____ д. _____ кв. _____

[illegible]

ОГУП	"Дилексблтехинвентаризация"	Р/Ф
Инвентар. № 19591пр	Поступный план завода автомобиль	Масштаб 1:200
Лист №		Полосы
Дата	фамилия, имя, отчество	
09.10.18	Кушкова А. Н.	
09.10.18	инвентаризатор	
09.10.18	Возкина Л. В.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ул.им.Баумана владение 212

равочная станция с автоматойкой

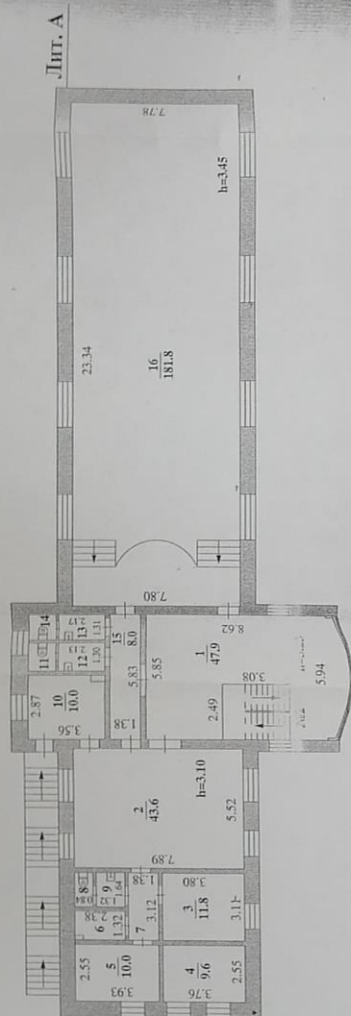
Этаж	Номер помещения	Номер по плану строения	Наименование частей помещений	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внут-рен. обмеру:	Итоговая сумма:	Категория помещений:
					основная:	вспомогательная:			
I	1	5	лестничная клетка	5,89*1,04	0	6,1	6,1	6,1	бытовое
I	1	14	тамбур	2,02*1,40	0	2,8	2,25	2,8	бытовое
о помещению 1									
I	2	1	холл	(5,89+5,74)/2*7,92+2/3*5,89*0,71	0	8,9	48,8	8,9	производственное
I	2	2	шиномонтаж	5,49*3,90	21,4	0	4,95	21,4	производственное
I	2	3	коридор	5,49*1,34	0	7,4	7,4	7,4	производственное
I	2	4	ремонтная мастерская	5,84*6,43-1,97*1,30	35	0	35	35	производственное
I	2	4а	коридор	1,91*1,26	0	2,4	2,4	2,4	производственное
I	2	6	туалет	1,27*0,83	0	1,1	1,1	1,1	производственное
I	2	7	туалет	1,27*0,85	0	1,1	1,1	1,1	производственное
I	2	8	умывальная	1,62*1,95	0	3,2	3,2	3,2	производственное
I	2	10	коридор	5,79*1,52	0	8,8	8,8	8,8	производственное
I	2	13	мочная	(7,48+7,55)/2*23,29	175	0	4,08	175	производственное
по помещению 2									
I	3	9	электрощитовая	2,08*1,96	231,4	72,8	4,1	304,2	производственное
по помещению 3									
I	4	11	вентиляционная	2,73*3,62-0,72*0,40	4,1	0	4,1	4,1	производственное
I	4	12	топочная	2,73*3,60-0,30*0,19	9,6	0	9,6	9,6	производственное
по помещению 4									
по этажу I									
					19,4	0	19,4	19,4	
					254,9	81,7	336,6	336,6	

Поэтажный план

Адрес объекта: Город (село) _____ Дворец _____
ул. Баумана _____ № владения 212 _____

Адрес объекта: город Липецк
ул. Баумана № владения 212

2 этаж



ОГУП	"Денежная инвентаризация"	Р.Ф.
Инвентаризация № 1959/пр	Постановленный план задания администрации	Министерство 1:200
Датум	Исполнители	Фамилия, имя, отчество Подпись
09.10.18	Технический инвентаризатор	Кузнецова Р.Н.
09.10.18	Указатель	Блажкович Н.В.
		Иванова Н.А.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

правочная станция с автоматикой

ул.И.Баумана владение 212

Этаж	Номер помещения	Наименование частей помещений	Формула подсчета частей помещений по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внутреннему обмеру:	Итоговая сумма:	Категория помещений:
				основная:	вспомогательная:			
II	2	1 холл	$(5,85+5,94)/2 \cdot (9,02+8,90)/2 + 2/3 \cdot 5,94 \cdot 0,71 - 2,49 \cdot 3,08 - 0,28 \cdot 0,10 \cdot 2$	0	47,9		47,9	производственное
II	2	2 кабинет	$5,52 \cdot 7,89$	43,6	0		43,6	производственное
II	2	3 кабинет	$3,11 \cdot 3,80$	11,8	0		11,8	производственное
II	2	4 кабинет	$3,76 \cdot 2,55$	9,6	0		9,6	производственное
II	2	5 кабинет	$2,55 \cdot 3,93$	10	0	3,10	10	производственное
II	2	6 подсобное	$1,32 \cdot 2,38 - 0,32 \cdot 0,56$	0	3		3	производственное
II	2	7 коридор	$3,12 \cdot 1,38$	0	4,3		4,3	производственное
II	2	8 туалет	$1,63 \cdot 0,84$	0	1,4		1,4	производственное
II	2	9 умывальная	$1,64 \cdot 1,32$	0	2,2		2,2	производственное
II	2	10 кабинет	$2,87 \cdot 3,56 - 0,60 \cdot 0,38$	10	0	3,23	10	производственное
II	2	11 туалет	$1,30 \cdot 1,23$	0	1,6		1,6	производственное
II	2	12 умывальная	$1,30 \cdot 2,13$	0	2,8		2,8	производственное
II	2	13 умывальная	$1,31 \cdot 2,17$	0	2,8		2,8	производственное
II	2	14 туалет	$1,31 \cdot 1,24$	0	1,6		1,6	производственное
II	2	15 коридор	$5,83 \cdot 1,38$	0	8		8	производственное
II	2	16 конференц зал	$23,34 \cdot (7,80 + 7,78)/2$	181,8	0	3,45	181,8	производственное
по помещению 2				266,8	75,6		342,4	
по этажу II				266,8	75,6		342,4	

Форма № 1
на жилые и жилые строения, имеющие
встроенные жилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Административная станция с автоматикой

ул. им. Баумана владение 212

Итого: Сумма: Категория помещений:

Высота
помещения
по внутреннему
обмеру

Площадь, по внутреннему обмеру,
в т.ч. предназначенная под
помещения:
основная: вспомогат.
топчан:

Формула подсчета частей помещения по
внутреннему обмеру:

Наименование частей
помещения

Этаж: Номер
помеще
ния по
плану
строе-
ния

1003,30

780,90 222,40

того по зданию

676,20

521,70 154,5

том числе по литерам

324,30

259,20 65,1

А

2,80

0,00 2,8

пол/А

а

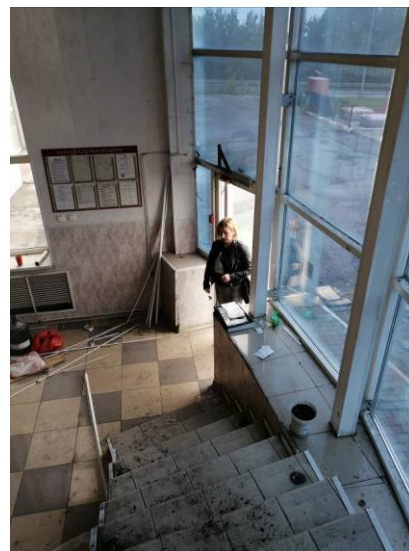
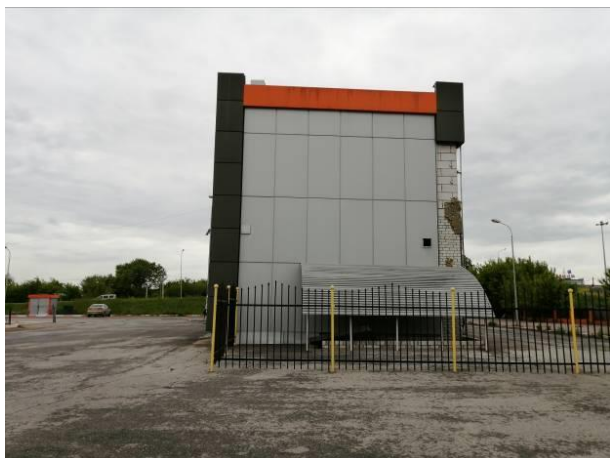
ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

—правочная станция с автоматикой

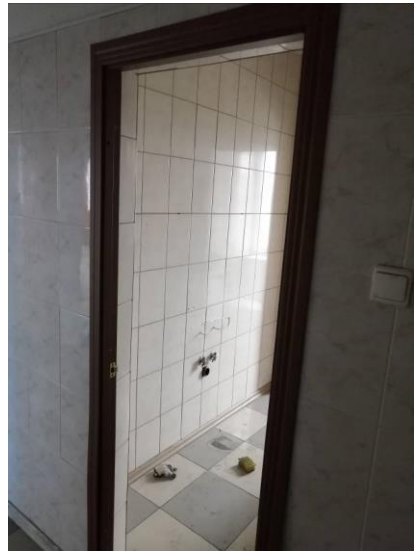
Этаж:	Номер помещения по плану	Номер по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:		Итоговые суммы:	Категория помещений:
				основная	вспомогательная		
бытовое производственное			;	основная	итого	780,9	1003,3
				259,2	333,2		
			:	521,7	670,1	222,4	
				780,9	1003,3		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Фотографии Объекта оценки

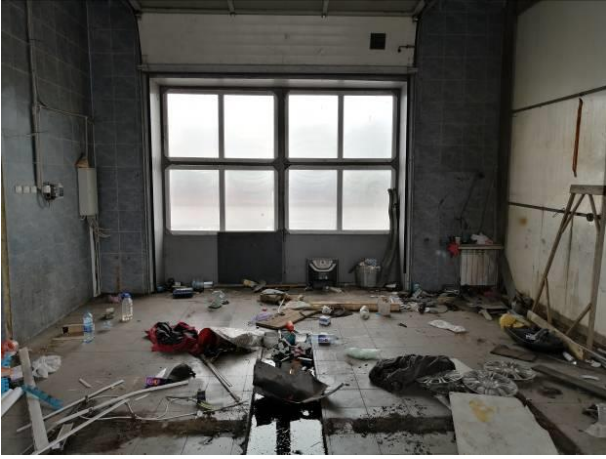












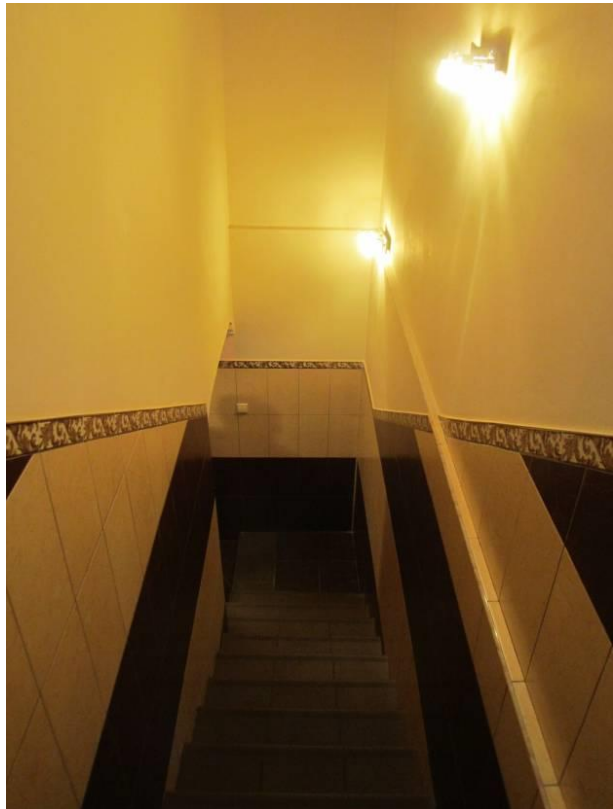






Подвал:







ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Информация об аналогах

Предложения по продаже земельных участков в районе расположения Объекта оценки:

29 апр, 12:20 254 просмотра, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 20 сот.
Липецкая область, Липецк, Октябрьский, ул. Леонтия Кривенкова [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

20 сот. **Земли промышленности (можно изменить)**
Площадь Категория

14 000 000 Р
700 000 Р за сот.

Милленикс Инвест
Агентство недвижимости
Еще 16 объектов

+7 951 304-50-27
+7 474 257-52-00

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

[Написать сообщение](#)

Отзыв о сайте

20 сот. **Земли промышленности (можно изменить)**
Площадь Категория

Продажа. Земельный участок 20 соток
Липецк, Кривенкова, 1
48:20:0043601:5
Расположение
Первая линия
Кривенкова ул., 1
Зона активной жилой застройки. Спальные микрорайоны
Площадь жилой застройки в радиусе 1 км 2.2 млн м2

Расстояние до:
Спортивный комплекс Катящиеся камни - 100 м
Гипермаркет Ашан - 2 км
Ледовый дворец 500 м
ТРЦ Ривьера - 500 м
Парк Здоровье - на границе

Габариты участка 33 x 60 м
Градостроительная зона П-3
Площадь застройки до 50%
Возможность строительства Автоцентры (мойка, шиномонтаж)
Общественные деловые здания
Производственные помещения и предприятия

Право собственности

14 000 000 Р
700 000 Р за сот.
[Следить за изменением цены](#)
УСН

Милленикс Инвест
Агентство недвижимости
Еще 16 объектов

+7 951 304-50-27
+7 474 257-52-00

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

[Написать сообщение](#)

Отзыв о сайте

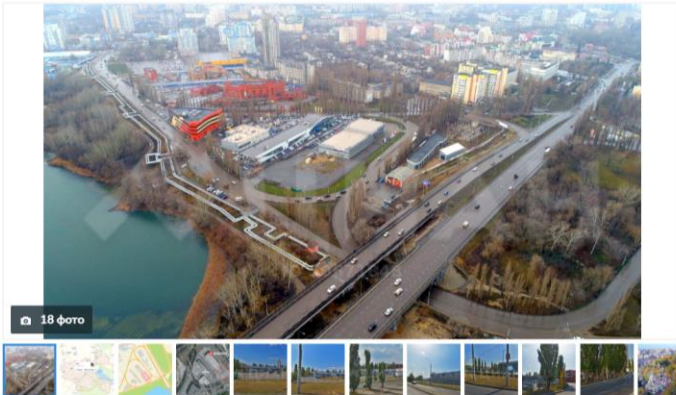
<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/192477583/>

← ↻ https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/229966342/ 20 апр, 10:01 14 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 31 сот.

Липецкая область, Липецк Советский, мкр. Центр, ул. М.И. Неделина, 2Г На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



18 фото

31 000 000 Р

1 000 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ID 50671848

+7 904 690-78-80

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

Написать сообщение

Участок поселений

Оценить сайт

Windows Taskbar: Yandex, Mail, Photos, Word, Excel, WhatsApp, Telegram, etc.

Windows System Tray: 15:32, 31.05.2020

← ↻ https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/229966342/ Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо

31 сот.

Площадь

Участок поселений

Категория

Участок в самом сердце города. Общей площадью 3100 м2. Имеет ровную поверхность, территория свободная, отсутствуют капитальные строения. Форма собственности: частная собственность. Право собственности зарегистрировано, обременения отсутствуют. На данный момент участок не размежеван и находится на территории площадью 1 Га, на котором расположен автосалон Парус-Авто. У земельного участка и автосалона один собственник.

Межевание будет производиться под покупателя.

Кадастровый номер земельного участка: 48:20:0014407:31.

Участок относится к общественно-деловой территориальной зоне О-1. В пределах этой зоны обеспечены оптимальные условия для извлечения прибыли от капитальных объектов. Речь о торговле, предпринимательстве, банковской и общественной деятельности.

Коротко: на участке можно построить здание (сооружение) под любой вид деятельности, кроме жилого дома и производства.

Инфраструктура и окружение:

Автосалон Сатурн-Л, ГИБДД, АЗС "Shell", Бизнес-центр "Парус", ТРЦ "Сити". Гипермаркеты: "Лента", "Магнит", METRO Cash and Carry, Набережная реки Воронеж, Нижний Парк, площадь Петра Великого, на противоположном берегу реки находится премиум отель "Лагуна".

Транспортная развязка:

Территория предлагаемой застройки выгодно расположена рядом с Петровским мостом, одной из главных транспортных артерий, которая проходит через центр города. Петровский мост является основной переправой через реку Воронеж в городе Липецке. Соединяет Октябрьский, Советский и Правобережный округа с Левобережным округом. В Левобережном округе находится Новолипецкий металлургический комбинат - изначально градообразующее предприятие.

Готовы предоставить вам, как покупателю, необходимую информацию. Обращайтесь!

31 000 000 Р

1 000 000 Р за сот.

ID 50671848

+7 904 690-78-80

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

Написать сообщение

← ↻ https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/229966342/ Оценить сайт

улица Леонтия Кривенкова, 3

Липецк, Россия

52.591788, 39.516449

Навигатор

Показать входы

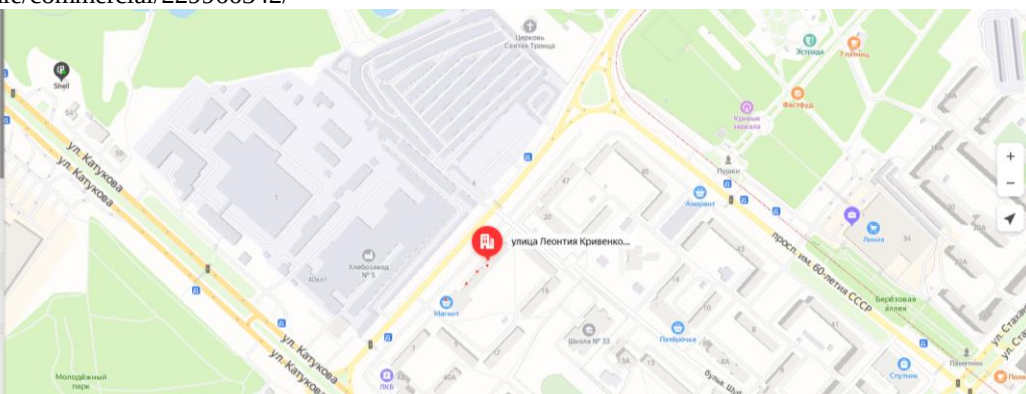
Показать парковки

Исправить неточность

Добавить организацию

Остановки рядом

Булвар Шубина 220 м



Участки земли под с/х производство

От объявления: 27 км от Москвы. Рядом с МКАД. Транспортная доступность: 5 мин. в/а

Windows Taskbar: Yandex, Mail, Photos, Word, Excel, WhatsApp, Telegram, etc.

Windows System Tray: 15:32, 31.05.2020

Предложения по продаже зданий для обслуживания автотранспортных средств в районе расположения Объекта оценки:

https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_300_kvm_ploshchadyu_3_sotok_lipeckaya_...

Продаем землю промышленного назначения, 3 сотки, Липецк, ул. гайдара

10 000 000 ₽ цена за сотку 3 333 333 ₽

руб дол евро btc

г. Липецк ул. гайдара
Липецкая область, Липецк, ул. гайдара

★ 269 отзывов

Добавить в избранное

сегодня в 00:02 2 (+2 за сегодня)

Пожаловаться Заметка Печать PDF



19:41 30

АВТОМОЙКА

дмитрий
Собственник
+7 (915) 553-59-86
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передвуйте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Квартіры

Квартіры от 5,4 млн руб.

Город-парк «Перedelкино Ближнее»
Квартіры на берегу пруда. Выгода при онлайн покупке до 645 000 руб.! 5 минут до метро. Сдача домов в 2020 году.
Сайт застройщика
Все спецпредложения

Промышленного назначения в продажу

Цена:	10 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	3 333 333 ₽	Площадь участка:	3 сотки
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	сегодня в 00:02
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-991-792-4

Описание

Продаю автомойка на два поста.380м

Информация

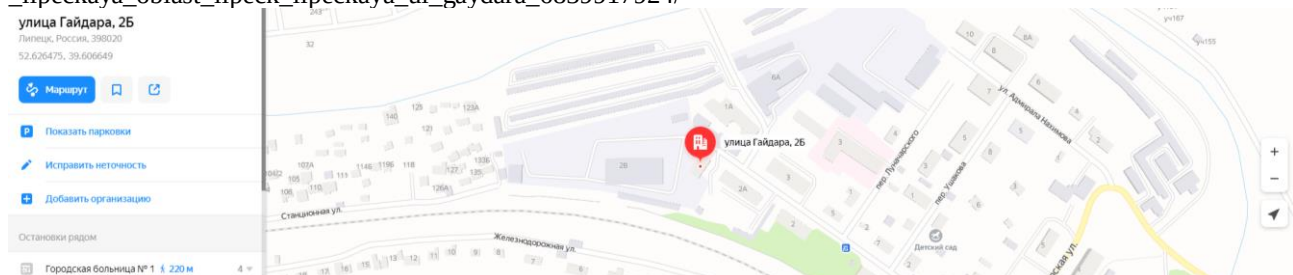
Продам земельный участок площадью 3 соток, Липецкая область, цена 10 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	70.14 P	-0.34 P
EUR	77.93 P	-0.17 P

BITCOIN

https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_300_kvm_ploshchadyu_3_sotok_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_gaydara_6839917924/



<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/227201588/>

3К отзывов

4 мар, 12:21

14 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 950 м²

Липецкая область, Липецк, Правобережный, мкр. Сокольское, ул. Баумана, 297 [На карте](#)

В избранное

Пожаловаться



4 фото






950 м²

2 этажа

Идет определение хоста в скрипте прокси-сервера

14 250 000 Р

15 000 Р за м²

ID 49396052

+7 920 519-52-04

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

Написать сообщение






950 м²

2 этажа

Площадь

Этажность

Продается строящееся здание по ул. Баумана 297 Б, площадью 950 м. кв.

Здание подойдет для автомойки, автосервиса, магазина непродовольственных товаров и тд.

Первая линия, выезд из города (трасса Липецк - Чаплыгин), большой автомобильный трафик, рядом есть остановка и заправка "Роснефть".

Возможны варианты, продажа части здания, торг.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 920 519-52-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	14 250 000 Р
Ставка	15 000 Р за м ²
НДС	включен

Идет обработка запроса

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/227201588/>

https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_367_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_poperechnyy_proezd_1v...

Продам помещение свободного назначения, 367 м², Липецк, поперечный проезд, 1в

11 500 000 ₽ цена за м² 31 335 ₽ г. Липецк
руб дол евро btc поперечный проезд, 1в

★ 269 отзывов

Добавить в избранное

15 января 96 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 00:01

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Валерий Анатольевич
+7 (952) 597-08-26
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Биржа ММВБ ЦБ РФ

ПСН в продажу

Цена:	11 500 000 ₽	Общая площадь:	367 м²
Цена за м²:	31 335 ₽	Дата публикации:	15 января
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:01
Тип объекта:	псн	ID:	683-396-357-2
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Предлагаем Вашему вниманию, продается нежилое, отдельно стоящее здание автосервиса «Динитрол» расположенное по адресу: Поперечный проезд, 1В.

Отличная видимость с главной дороги, удобные подъездные пути, парковка около здания, обеспечивают эффективное ведение любого вида бизнеса.

Здание капитальное, 2006 года постройки. Фундамент – монолитная железобетонная плита, стены – силикатный кирпич и облицовочный, крыша – плиты перекрытия и рубероид.

В данный момент организовано 3 поста технического обслуживания автомобилей:

- сигнализация и автозвук;
- автомойка с комнатой для клиентов;
- тонировка;
- 2 этаж – администрация.

Общая площадь здания – 366,7 м².
 Подвал – 153,7 м², высота – 2,15 м;
 1 Этаж – 179,1 м², высота 4,40 м;
 2 этаж – 33,9 м², высота – 2,10 м.

Коммуникации: центральное водоснабжение, канализация - локальная, электричество 17 кВт, отопление - электрическое.
 Оплата - согласно приборов учета.

Здание и земельный участок (7 соток) в собственности, документы готовы.

Возможно строительство 3-го этажа или перепланировка здания под любой вид бизнеса.

ЗВОНИТЕ!!! Отличное место для Вашего бизнеса!!!

https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_367_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_poperechnyy_proezd_1v_6833963572/

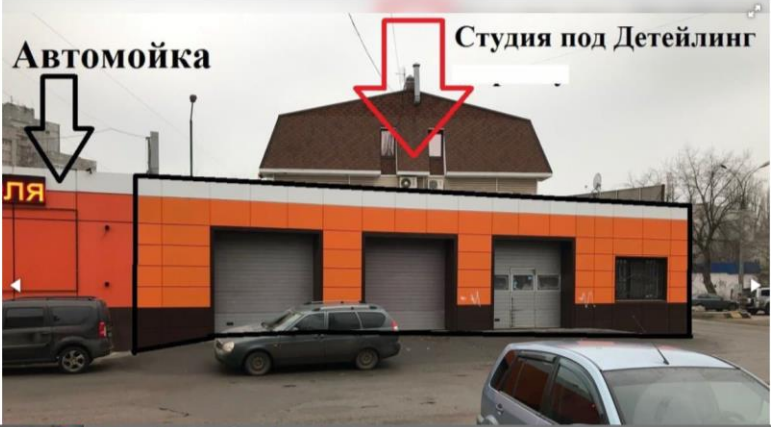
← https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3822_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_zoi_kosmodemyansk... ★ 269 отзывов

Продаем помещение свободного назначения, 382.2 м², Липецк, ул. зои космодемьянской, 1а2

15 400 000 ₽ цена за м² 40 293 ₽ г. Липецк ул. зои космодемьянской 1а2 ★ Добавить в избранное

руб дол евро btc

29 мая 5 (+1 за сегодня) Пожаловаться Заметка Печать PDF



Artem
Собственник
+7 (920) 506-00-07
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Биржа ММВБ ЦБ РФ



ПСН в продажу

Цена:	15 400 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	40 293 ₽	Общая площадь:	382.2 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	29 мая
Тип объекта:	псн	ID:	683-942-370-4

Описание

Фитнес клуб «Оранж» открывается после карантина 01.06.2020г.
Продается действующий бизнес с надежным Арендатором на долгосрочной основе (авто мойка и детейлинг студия) общей площадью 382,2 кв.м. Возможна также продажа по частям, автомойка отдельно и детейлинг студия отдельно. Земля в собственности, площадь 654 кв.м. Существует техническая возможность пристройки дополнительного бокса площадью до 60 кв.м. Все коммуникации. Объект расположен рядом с фитнес клубом D-13 (бывший Оранж). Проходимость авто мойки 500-600 автомобилей в месяц. Напротив имеется вместительная парковка.

Информация

Продается ПСН площадью 382.2 кв.м. Липецкая область, цена 15 400 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать PDF

Расположение

г. Липецк ул. зои космодемьянской 1а2

https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3822_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_zoi_kosmodemyanskoy_1ak2_6839423704/

← ↻ <https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/225278242/> 3К отзывов 15:36 31.05.2020

Здание, 367,6 м²

Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Ковалева, 115В [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



24 фото

367,6 м² 1 этаж

Площадь Этажность

[Отзыв о сайте](#)

11 000 000 Р [↑](#) [↓](#)

29 924 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

Гарант Плюс Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Ещё 820 объектов

+7 960 140-14-62

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

[Написать сообщение](#)

Фотографии (24) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Продается база 367,6 кв.м. по ул. Ковалева 115в (район Сокола).
База:
- отдельно стоящее помещение, состоящее из 7 боксов от 30 кв.м. до 51 кв.м.
- КПП (два этажа по 8,8 кв.м.)
- въездные ворота на территорию базы
- земельный участок 15 сот.
- парковка
Электричество 150 кВт (возможно увеличение мощности), вода подведена к зданию и раскинута по всей базе, отопление по всем помещениям пеллетное с современным котлом (отопливает до 500 кв.м.), ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ, крыша и стены утеплены, территория огорожена. Бокс 51 кв.м. - оборудован кран-балкой (грузоподъемность 10 тонн) и смотровой ямой; бокс 38,6 кв.м. - оборудован под мастерскую слесарню с новым подъемником до 4 тонн; бокс 44,5 кв.м. - оборудован под современную грузовую/легковую шиномонтажную мастерскую с евро ремонтом; бокс 30 кв.м. - оборудован под пекарню/столовую с современной техникой и дизайнерским ремонтом; бокс 37,5 кв.м. - оборудован смотровой ямой. Продается со всем оборудованием и существующим бизнесом (грузовой и легковой шиномонтаж, пекарня/столовая). При продаже передадутся все контакты наработанных клиентов.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 960 140-14-62
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	11 000 000 Р
Ставка	29 924 Р за м²

Идет определение хоста в скрыте прокси-сервера

Здание, 367,6 м² [❤](#) [↻](#)

11 000 000 Р [↑](#) [↓](#)

29 924 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

Гарант Плюс Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Ещё 820 объектов

+7 960 140-14-62

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

[Написать сообщение](#)

15:36 31.05.2020

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/225278242/>

← → https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_100_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_mehanizatorov_15_68... ★ 269 отзывов

Продам помещение свободного назначения, 100 м², Липецк, ул. механизаторов, 15

5 050 000 ₽ цена за м²
50 500 ₽ г. Липецк
ул. механизаторов 15 [Добавить в избранное](#)

руб дол евро btc [f](#) [p](#) [t](#) [w](#)

22 августа 2019 243 (+2 за сегодня) Обновлено 28 мая [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



Ирик
+7 (910) 739-24-24
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Биржа ММВБ ЦБ РФ

← → https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_100_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_mehanizatorov_15_68... ★ 269 отзывов

ПСН в продажу

Цена:	5 050 000 ₽	Общая площадь:	100 м²
Цена за м²:	50 500 ₽	Дата публикации:	22 августа 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	28 мая
Тип объекта:	псн	ID:	682-756-382-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание

По документам помещение свободного назначения можно использовать под что угодно. Отдельный заезд под шлагбаум. Готовый автосервис два подъемника клиентская комната инструментальная комната достраивается офисный промежуточный этаж. Общая площадь территории 3,3 сотки в собственности 1 линия. Помещение новое высота потолков 4 метра построено из газосиликата обложено кирпичем плиты перекрытия ворота подъемные отопление электрическое котел. Звоните все подробности по тел. Точный адрес механизаторов 136 Возможен обмен на жилье, квартира, дом, автомобиль, спецтех. стройматериалы. Прямая продажа от собственника.

Информация

Продается ПСН площадью 100 кв.м. Липецкая область, цена 5 050 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

г. Липецк ул. механизаторов 15

https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_100_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_lipeckaya_ul_mehanizatorov_15_6827563827/

← ↻ <https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221211407/> 3К отзывов 15:38 31.05.2020

вчера, 23:35 34 просмотра, 1 за сегодня Р Платное

Здание, 216 м²

Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. Манеж, ул. М.И. Неделина, 1 [На карте](#)

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



20 фото



216 м² **2 этажа**

Отзыв о сайте Дать Этажность

12 500 000 Р

57 871 Р за м²

PRO
ID 13431511
Агентство недвижимости

+7 962 350-12-80

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



216 м² **2 этажа**

Площадь Этажность

Арт. 22893104 Продаётся отдельно стоящее коммерческое строение в нежилом фонде. Помещение первого этажа (108м2) оборудовано по автомастерские (сдано в аренду). Помещение второго этажа (107,4м2) оборудовано под кафе.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 962 350-12-80
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	12 500 000 Р
Ставка	57 871 Р за м ²
Налог	НДС включен: 2 083 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Создание безопасного подключения

12 500 000 Р

57 871 Р за м²

PRO
ID 13431511
Агентство недвижимости

+7 962 350-12-80

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

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/221211407/>

← ↻ https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_147_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck... ★ 269 отзывов

Продается коммерческая недвижимость, 147 м², Липецк, улица Виктора музыки

19 000 000 ₽ цена за м² 129 252 ₽ г. Липецк улица Виктора музыки Липецкая область, Липецк, улица Виктора музыки ★ Добавить в избранное

руб дол евро btc

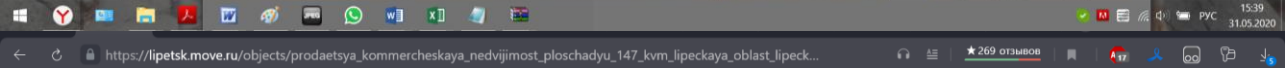
👁 29 мая 👤 2 (+2 за сегодня) 🗨 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



Офис продаж АО ДСК
+7 (960) 146-04-34
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

реклама

Биржа ММВБ ЦБ РФ



← ↻ https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_147_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck... ★ 269 отзывов








Коммерческая недвижимость в продажу

Цена:	19 000 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	129 252 ₽	Общая площадь:	147 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	29 мая
Тип объекта:	коммерческая недвижимость	ID:	683-942-022-3

Описание

Продается здание автомойки и шиномонтажа, расположенное по ул. В. Музыки, д.3.

Площадь всех помещений здания составляет 147 кв.м.

Помещения полностью готовы. Санузлы облицованы керамической плиткой, в боксах выполнена электроразводка с установкой осветительных приборов и розеток. В здании имеется собственный водомерный узел. Отопление централизованное. Также в здании заведено централизованное водоснабжение.

100% юридическая чистота сделки!

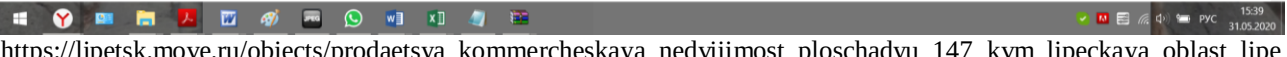
Продажа напрямую от собственника!

Объект полностью построен!

Объект продается с земельным участком, который находится в собственности. Площадь земельного участка составляет: 1431 кв.м. Межевание проведено.

Кадастровый номер земельного участка: 48:20:0028407:1982.

На данном земельном участке можно организовать хорошую парковку для клиентов!



https://lipetsk.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_147_kvm_lipeckaya_oblast_lipeck_ulica_viktora_muzyki_6839420223/

[illegible]

[Недвижимость в Липецке](#) >
[Коммерческая](#) >
[Аренда зданий в Липецке](#) >
[Октябрьский](#) >
[Октябрьский](#) >
[улица Меркулова](#)

12 мая, 14:28
67 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 730 м²

Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. Октябрьский, ул. Меркулова, 12К1 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



1 фото

300 030 Р/мес. 4 932 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
УСН; комиссия 50%

ID 12829051

+7 910 351-08-69

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

730 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Отзыв о сайте

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

730 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Сдается в долгосрочную аренду двухэтажное здание с цоколем, площадь 730 кв.м., участок 9 соток в собственности, здание оборудовано под кафе, бар, ресторан, ремонт в стиле лофт. Здание расположено рядом с ТЦ "Октябрьский", кинотеатром "Малина" на Водопьянова. Хороший автомобильный и пешеходный трафик, место для парковки. Торг.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 910 351-08-69

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	300 030 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	4 932 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	Бесплатно
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	50%

300 030 Р/мес. 4 932 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)
УСН; комиссия 50%

ID 12829051

+7 910 351-08-69

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

Идет определение хоста в скрыте прокси-сервера

<https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/220185629/>

