

ОТЧЕТ № 74/10/18-2

**об определении рыночной стоимости имущественного комплекса,
состоящего из 7 земельных участков общей площадью 11 526 кв. м
и 8 нежилых зданий общей площадью 4 175,7 кв. м, расположенных
по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к**



ЗАКАЗЧИК: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «НОК»

ДАТА ОЦЕНКИ: 01.12.2018

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 01.03.2019 года

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей определения стартовой цены при реализации имущества гражданина

МОСКВА, 2019 г.

01.03.2019

Финансовому управляющему

Губайдулину Р.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО*Уважаемый Руслан Наилевич!*

В соответствии с Договором № 74/10/18 от 26.10.2018 года специалистами ООО «НОК» произведена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса, состоящего из 7 земельных участков общей площадью 11 526 кв. м и 8 нежилых зданий общей площадью 4 175,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к.

Оценка проведена по состоянию на 01.12.2018 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости для целей определения стартовой цены при реализации имущества гражданина.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки № 1, 2, 3, 7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России № 297, №298 и №299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., Стандартами оценки НП СО АРМО.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, с обязательным учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 01.12.2018 года составляет с учетом округления, без учета НДС¹:

44 589 330 (Сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч триста тридцать) рублей.

Таблица 1. Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер/ Инвентарный номер	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1) Земельный участок (для продовольственной базы)	1337	48:20:0031301:177	3 280 304
2) Земельный участок (для склада)	738	48:20:0031301:178	1 809 800
3) Земельный участок (для склада)	789	48:20:0031301:179	1 935 239
4) Земельный участок (для склада)	747	48:20:0031301:180	1 832 559
5) Земельный участок (для склада)	741	48:20:0031301:175	1 816 788
6) Земельный участок (для административно-бытового корпуса)	415	48:20:0031301:176	1 017 500
7) Земельный участок (для дороги, предназначенной для устройства подъездов)	6759	48:20:0031301:181	7 584 747
8) Административное здание, Лит А, под А	883,2	48:20:0031301:190	6 228 404
9) Здание склада продовольственных товаров (основная пристройка к лит. А)	630,4	48:20:0031301:194	3 463 671
в том числе:			

¹ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них)

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер/ Инвентарный номер	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Холодильная машина TGR0505/4PCS-10.02 Y/STE 502E8ED в комплекте		000000027	175 501
Холодильная машина LN 135 БП0000010		000000008	82 666
Холодильная машина LN 135 БП0000010		000000007	82 666
ПКУ 10 2ТН-2ТТ в комплекте с металлоконструкцией для ПКУ, БП0000028		000000028	183 600
Холодильная машина LN 135/4NCS, БП0000007		000000015	82 666
Холодильная машина LN 124, БП0000013		000000012	62 514
Холодильная машина LN 135/4PCS, БП0000008		000000018	82 666
Холодильная машина LN 135, БП0000009		000000006	82 666
Холодильная машина БП0000015		000000002	82 666
10) Здание склада, Лит А2	510,9	48:20:0031301:192	3 007 592
11) Здание склада, Литер А3	607,4	48:20:0031301:196	3 575 673
12) Здание склада, Литер А4	610,9	48:20:0031301:195	3 746 125
13) Здание склада, Литер А 5	835,3	48:20:0031301:193	4 841 750
14) Стоянка закрытого типа, Литер Д	87,2	48:20:0031301:191	375 835
15) Контрольно-пропускной пункт, Литер Ж	10,4	48:20:0031301:189	73 343
Итого	4175,7		44 589 330

С уважением,
Генеральный директор
ООО «НОК»

Князьков Н.А.

Содержание

1. <i>Задание на оценку</i>	5
2. <i>Применяемые стандарты оценки</i>	7
3. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	8
4. <i>Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке</i>	9
5. <i>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	11
6. <i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</i>	12
7. <i>Основные факты и выводы</i>	12
8. <i>Термины и определения</i>	13
9. <i>Общие сведения оценки</i>	15
10. <i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	16
11. <i>Описание объекта оценки</i>	18
11.1. <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	18
11.2. <i>Общая информация о местоположении</i>	18
11.3. <i>Технические параметры объекта оценки</i>	25
11.4. <i>Анализ наиболее эффективного использования объекта</i>	32
12. <i>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость</i>	34
12.1. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, намечившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки</i>	34
12.2. <i>Классификация рынка недвижимости</i>	39
12.3. <i>Классификация складов</i>	41
12.4. <i>Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Липецк</i>	45
12.5. <i>Обзор рынка холодильных машин 2018 г.</i>	46
12.6. <i>Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости</i>	48
13. <i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке</i>	56
13.1. <i>Методика оценки объектов недвижимости</i>	56
13.2. <i>Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов</i>	57
14. <i>Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж</i>	59
14.1. <i>Общие положения</i>	59
14.2. <i>Выбор объектов-аналогов</i>	59
14.3. <i>Внесение корректировок</i>	62
15. <i>Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации</i>	70
16. <i>Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом</i>	86
17. <i>Согласование результатов оценки</i>	90
19. <i>Декларация качества (заявление о соответствии)</i>	93
20. <i>Список литературы</i>	94
20. <i>Приложения</i>	95

1. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение		
Объект оценки	Имущественный комплекс, состоящий из 7 земельных участков общей площадью 11 526 кв. м и 8 нежилых зданий общей площадью 4 175,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к		
Состав Объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Наименование	Общая площадь, кв. м	Кадастровый номер/ Инвентарный номер
	1) Земельный участок (для продовольственной базы)	1337	48:20:0031301:177
	2) Земельный участок (для склада)	738	48:20:0031301:178
	3) Земельный участок (для склада)	789	48:20:0031301:179
	4) Земельный участок (для склада)	747	48:20:0031301:180
	5) Земельный участок (для склада)	741	48:20:0031301:175
	6) Земельный участок (для административно-бытового корпуса)	415	48:20:0031301:176
	7) Земельный участок (для дороги, предназначенной для устройства подъездов)	6759	48:20:0031301:181
	8) Административное здание, Лит А, под А	883,2	48:20:0031301:190
	9) Здание склада продовольственных товаров (основная пристройка к лит. А)	630,4	48:20:0031301:194
	в том числе:		
	Холодильная машина TGR0505/4PCS-10.02 Y/CTE 502E8ED в комплекте		000000027
	Холодильная машина LN 135 БП0000010		000000008
	Холодильная машина LN 135 БП0000010		000000007
	ПКУ 10 2ТН-2ТТ в комплекте с металлоконструкцией для ПКУ, БП0000028		000000028
	Холодильная машина LN 135/4NCS, БП0000007		000000015
	Холодильная машина LN 124, БП0000013		000000012
	Холодильная машина LN 135/4PCS, БП0000008		000000018
	Холодильная машина LN 135, БП0000009		000000006
	Холодильная машина БП0000015		000000002
10) Здание склада, Лит А2	510,9	48:20:0031301:192	
11) Здание склада, Литер А3	607,4	48:20:0031301:196	
12) Здание склада, Литер А4	610,9	48:20:0031301:195	
13) Здание склада, Литер А 5	835,3	48:20:0031301:193	

Параметр	Значение		
	14) Стоянка закрытого типа, Литер Д	87,2	48:20:0031301:191
	15) Контрольно-пропускной пункт, Литер Ж	10,4	48:20:0031301:189
Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Заказчиком предоставлены следующие документы: 1. Техническая документация на объект недвижимости 2. Правоустанавливающие документы		
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности на объекты недвижимости		
Правообладатель	Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: Россия, Липецкая область, г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северным ОВД Коминтерновского района г. Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая Роща, д. 4 б, кв. 50.		
Ограничения (обременения) имущественных прав	Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей определения стартовой цены при реализации имущества гражданина		
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Не применяются.		
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору		
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекаются		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета. • Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. • В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 		

Параметр	Значение
	<p>настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.».
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная стоимость объекта оценки – 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Дата оценки	По состоянию на 01.12.2018
Срок проведения оценки	В соответствии с п. 3.1. Договора
Используемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; • Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; • Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; • Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611; • Стандарты и правила оценочной деятельности СРО, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке
Допущения и ограничения при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Представлены в р. 3
Специальные допущения и ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Представлены в р. 3

2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, стандартами оценки саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, подписавший Отчет об оценке.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 далее по тексту «ФСО № 1»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. далее по тексту «ФСО № 2»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. далее по тексту «ФСО № 3»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 далее по тексту «ФСО № 7»

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Кроме федеральных стандартов, оценщики – члены саморегулируемых организаций оценщиков, обязаны в своей профессиональной деятельности придерживаться стандартов и правил оценочной деятельности данных саморегулируемых организаций. Специалисты Департамента оценки, принимавшие участие в настоящей работе, являются членами Некоммерческого Партнёрства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» разработаны в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных Стандартов Оценки и устанавливают требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности АРМО можно ознакомиться на официальном сайте АРМО: www.sroarmo.ru.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

1. Оценщики вправе основываться на информации, предоставленной Заказчиком, общей информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах оценщиков и полученной за время проведения настоящей оценки.
2. Документы и информация, получаемые Оценщиками от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиками как достоверные и не подлежат проверке.
3. В процессе проведения оценки Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и иных характеристиках оцениваемого имущества, а также проведенных Заказчиком исследования рынка и маркетинговых исследованиях. Указанные данные и информация получают от руководства и специалистов Заказчика либо иных лиц, указанных Заказчиком. В процессе анализа Оценщики считают эти данные и информацию достоверной и не проводят независимой проверки их точности или полноты. Оценщики не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
4. Оценщики не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая, эпидемиологическая и другие виды экспертиз.
6. От Оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственности за описание правового состояния Объектов оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объектов оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
7. Объекты оценки рассматриваются свободными от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.
8. Результаты оценки стоимости Объектов оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.
11. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие за датой оценки изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.
12. Заключение о стоимости Объектов оценки, приведенное в Отчете, действительно только на дату оценки, указанную в Отчете. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в Отчете стоимости.
13. Рыночная стоимость указывается в виде итогового значения, без указания диапазона.
14. Рыночная стоимость Объекта оценки, включающего в себя движимое и недвижимое имущество, определяется для всего комплекса объектов, входящих в его состав, без вычленения стоимости каждого объекта.
15. В процессе проведения оценки Оценщики могут использовать и иные допущения, на что должно быть сделано соответствующее указание в Отчете.

Специальные допущения и ограничения: не применяется.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Должность	Финансовый управляющий
ФИО	Губайдулин Руслан Наилевич
СРО	НП СРО АУ "РАЗВИТИЕ" - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ"
ИНН	773466204922

В проведении настоящей оценки принимали участие следующие оценщики, работающие у Исполнителя на основании трудовых договоров.

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

Таблица 4. Сведения об оценщиках

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года, регистрационный № 0002, с местом нахождения: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» серия 1944-08 от 23.05.2008
Выписка из реестра	Князьков А.Г. включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» за регистрационным № 1326 23 мая 2008г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в Межотраслевом ИПК Российской экономической академии им Г.В. Плеханова ПП № 409194 от 15.12.2000 года.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 010424-1 от 12.04.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 011779-3 от 10.05.2018 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 011743-2 от 10.05.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности оценщика Князькова Александра Геннадьевича № 180D0B40R1558, выданный СОАО «ВСК». Период страхования с 21.04.2018 по 20.04.2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 4 от 06.04.2016 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	22 года
Почтовый адрес, контактный телефон, адрес электронной почты	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, кв. 20, +7 (903) 763-94-89, knyazkov1974@rambler.ru
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Князьков Александр Геннадьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом

Оценщик	Князьков Александр Геннадьевич
	или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Князьков Александр Геннадьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Степень участия оценщиков в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия специалистов в подготовке Отчета об оценке

ФИО	Должность	Степень участия
Князьков Александр Геннадьевич	Начальник отдела оценки, оценщик 1 категории	Выполнение полного объема работ по подготовке отчета об оценке

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

Таблица 6. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЕ ОЦЕНОЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ»
Сокращенное наименование организации	ООО «НОК»
ИНН/КПП	7725274587 / 772501001
ОГРН	1157746472102, присвоен 26.05.2015 года
Юридический адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Почтовый адрес	115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к. 20
Телефон	+7 495-967-47-87
Интернет-сайт	www.valcons.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в Страховом открытом акционерном обществе «ВСК» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей на срок с 03 июля 2018 по 02 июля 2019 г. Полис № 180D0 B40R2494 от 15 июля 2018 года
Сведения о независимости	ООО «НОК» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «НОК» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 7. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки							
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 74/10/18 от 26.10.2018 г.						
Объект оценки	Имущественный комплекс, состоящий из 7 земельных участков общей площадью 11 526 кв. м и 8 нежилых зданий общей площадью 4 175,7 кв. м, 9 единиц оборудования, расположенных по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к						
Имущественные права на объект оценки	Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: Россия, Липецкая область, г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северным ОВД Коминтерновского района г. Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая Роща, д. 4 б, кв. 50.						
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов							
Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб.	Вес, %	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, руб.
Имущественный комплекс, состоящий из 7 земельных участков общей площадью 11 526 кв. м и 8 нежилых зданий общей площадью 4 175,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	Обоснован отказ	0%	51 661 296	50%	46 629 823	50%	49 145 560
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, руб.	49 145 560 (Сорок девять миллионов сто сорок пять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей с учетом НДС 44 589 330 (Сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч триста тридцать) рублей без учета НДС²						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки достоверны только при их использовании в соответствии с договором и заданием на оценку с учетом допущений						

² В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них)

8. Термины и определения

Оценка:

1. Процесс определения качества, ценности или полезности Объекта оценки, который может реализоваться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости Объекта оценки без приведения расчетов и обоснований.

2. Расчетная или экспертная оценка стоимости объекта, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке.

3. Мнение о чём-либо или оценка стоимости.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества.

Оценщики – субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества. Документ, содержащий сведения доказательственного значения в судебном процессе.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

- право отдавать имущество в залог.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены** Объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости** Объекта оценки определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства Объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой 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.

Принципы оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки;

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

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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.

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

Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №137-ФЗ от 25.10.2001 г.) определяет следующий перечень вещных и обязательственных прав на земельные участки:

- право собственности (статьи 15-19 Земельного Кодекса);
- право постоянного (бессрочного) пользования (статья 20 Земельного Кодекса);
- сервитут (ст. 23 Земельного Кодекса);
- право пожизненного наследуемого владения (ст. 21 Земельного Кодекса);
- безвозмездное срочное пользование (ст. 24 Земельного Кодекса);
- аренда (ст. 22 Земельного Кодекса)

Право собственности означает (Гражданский Кодекс РФ, Часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9. Общие сведения оценки

Основание проведения оценки

Договор на проведение оценки № 74/10/18 от 26.10.2018 г.

Дата оценки – 01.12.2018

Дата составления отчета – 01.03.2019

Задачи оценки

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Определение вида оцениваемой стоимости

Выбор стандарта определяемой стоимости Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

Данная оценка стоимости производится для целей определения стартовой цены при реализации имущества гражданина.

Объектом оценки выступает недвижимое имущество. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ). В связи с этим, базой оценки может быть рыночная стоимость.

Согласно Договору на проведение оценки, оценке подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.

Рыночная стоимость – 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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

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

Этапы оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

10. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Источники обзорной аналитической и статистической информации:

- <http://www.cian.ru>,
- <http://www.statrilt.ru>,
- <https://www.avito.ru>,
- <http://irr.ru> и др. интернет-ресурсы,
- «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2018
- «Справочник оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», автор: Лейфер Л.А, Нижний Новгород, 2018

Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №320985 от 08.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №320986 от 08.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №320982 от 08.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №320981 от 08.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №320983 от 08.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №320984 от 08.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №266132 от 09.10.2012г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №266131 от 09.10.2012г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №326928 от 26.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №326923 от 26.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №326922 от 26.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №326927 от 26.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №326926 от 26.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №326925 от 26.02.2013г.
- Свидетельство о регистрации права 48 АГ №326924 от 26.02.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/13-14822 от 06.02.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/13-14830 от 06.02.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/13-14820 от 06.02.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/13-14828 от 06.02.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/13-14827 от 06.02.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/13-14823 от 06.02.2013г.
- Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/13-14826 от 06.02.2013г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Кадастровый паспорт здания от 23 мая 2013 г.
- Справки и материалы, предоставленные заказчиком в электронном виде

Копии документов представлены в Приложении 3.

11. Описание объекта оценки

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества.

Объектом оценки является имущественный комплекс, состоящий из 7 земельных участков общей площадью 11 526 кв. м и 8 нежилых зданий общей площадью 4 175,7 кв. м и 9 единиц оборудования, расположенных по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к.

Объект оценки используется в качестве складского комплекса.

Основные характеристики объекта оценки приведены по данным документов и информации, предоставленной Заказчиком.

Копии документов представлены в Приложении 3.

11.2. Общая информация о местоположении

Объект оценки расположен в районе по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к.

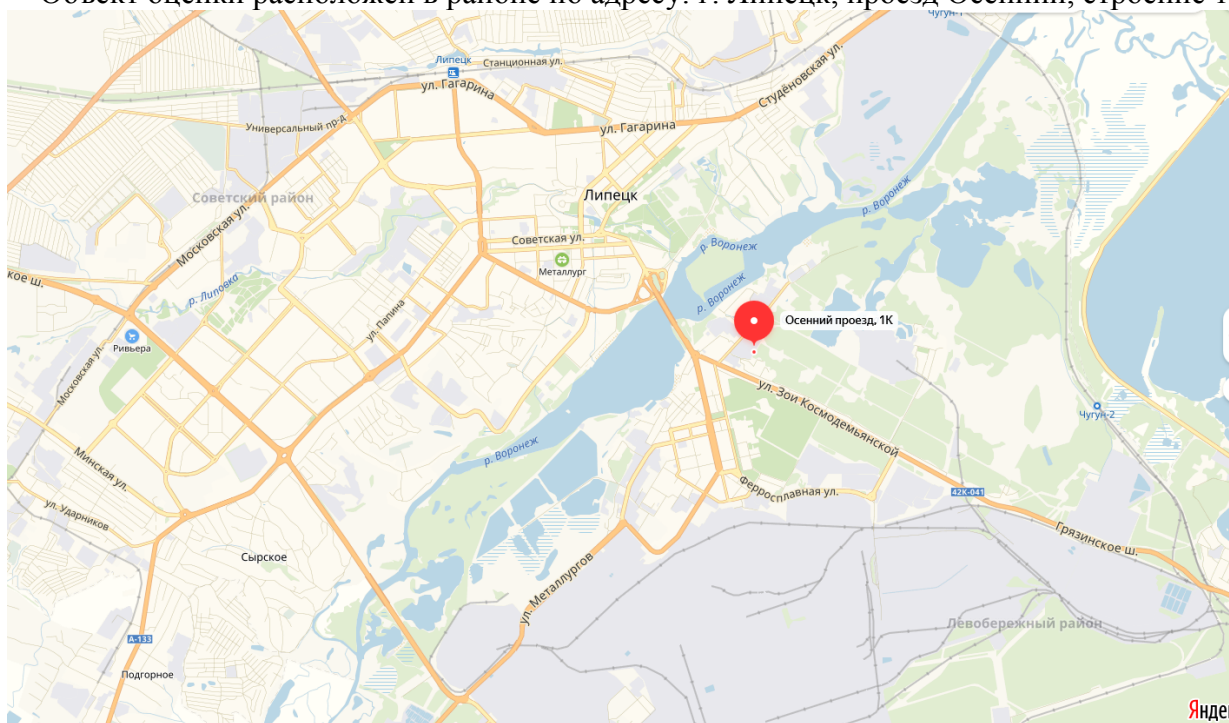


Рис. 1 Местоположение Объекта оценки на крупномасштабной карте.

Источник: <http://maps.yandex.ru/>

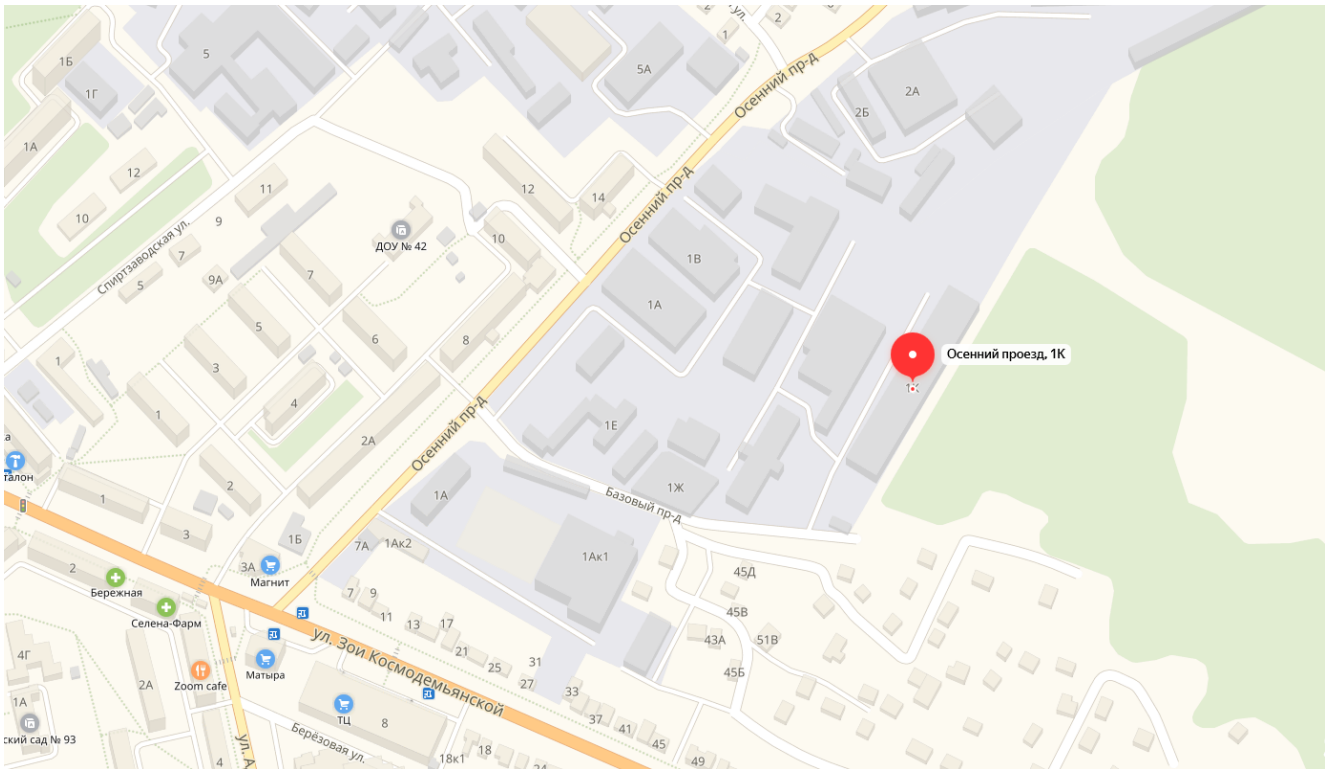


Рис. 2 Местоположение Объекта оценки на крупномасштабной карте.

Источник: <http://maps.yandex.ru/>



Рис. 3 Земельный участок объекта оценки, на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

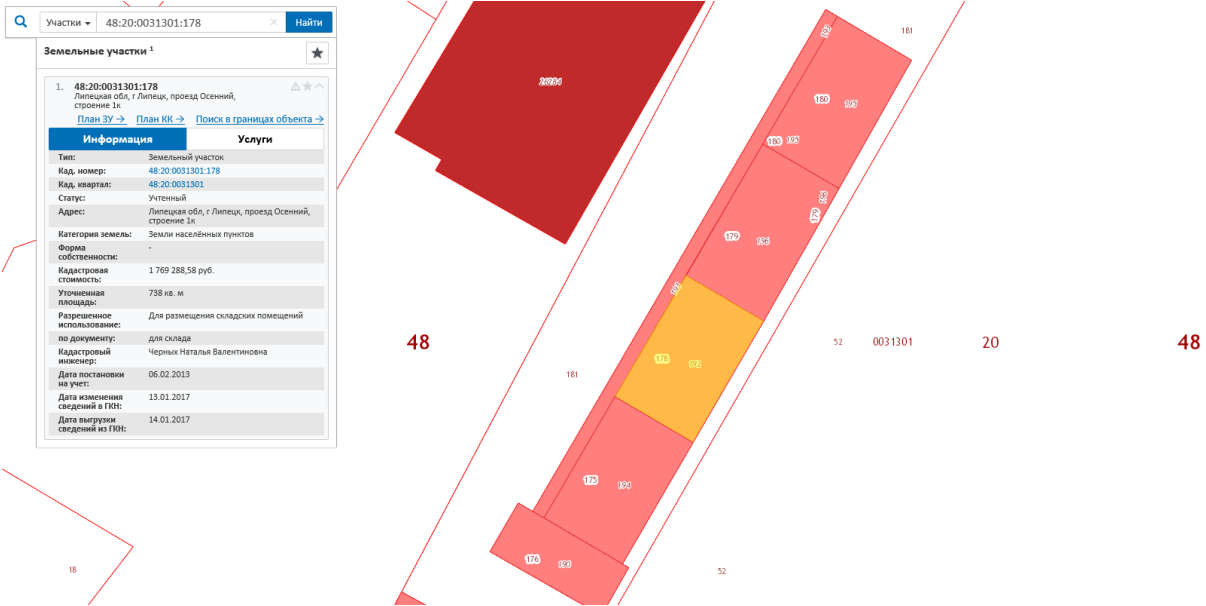


Рис. 4 Земельный участок объекта оценки, на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

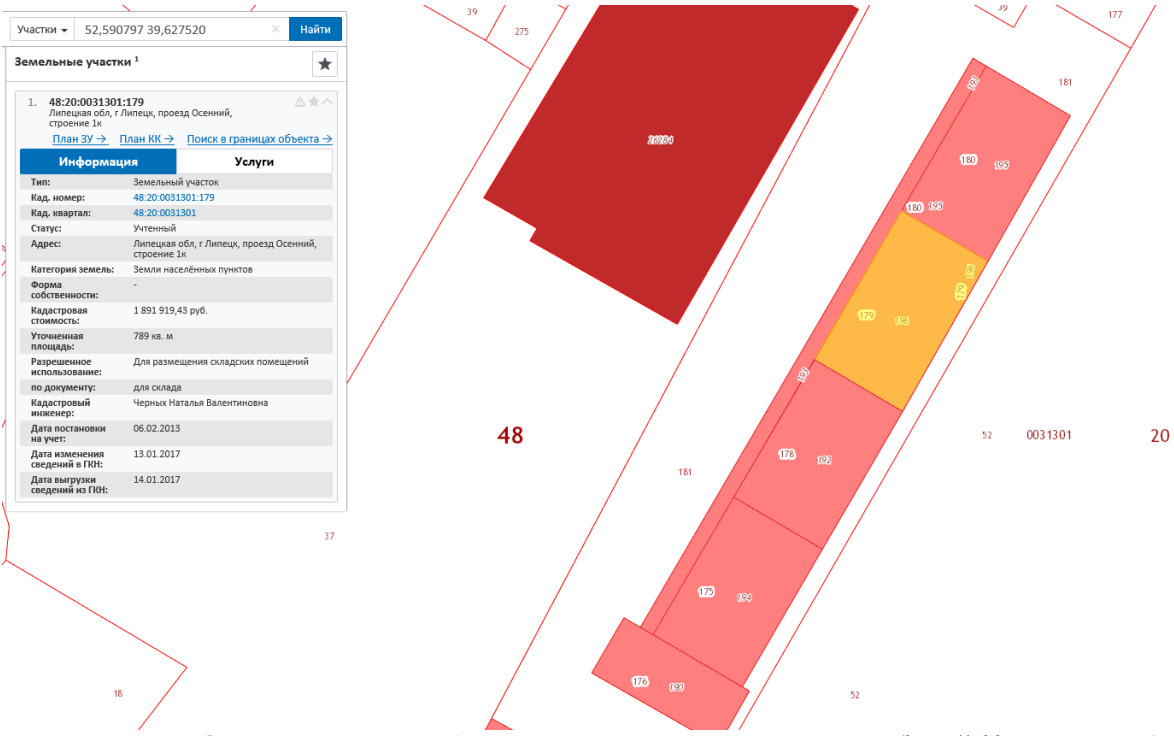


Рис. 5 Земельный участок объекта оценки, на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

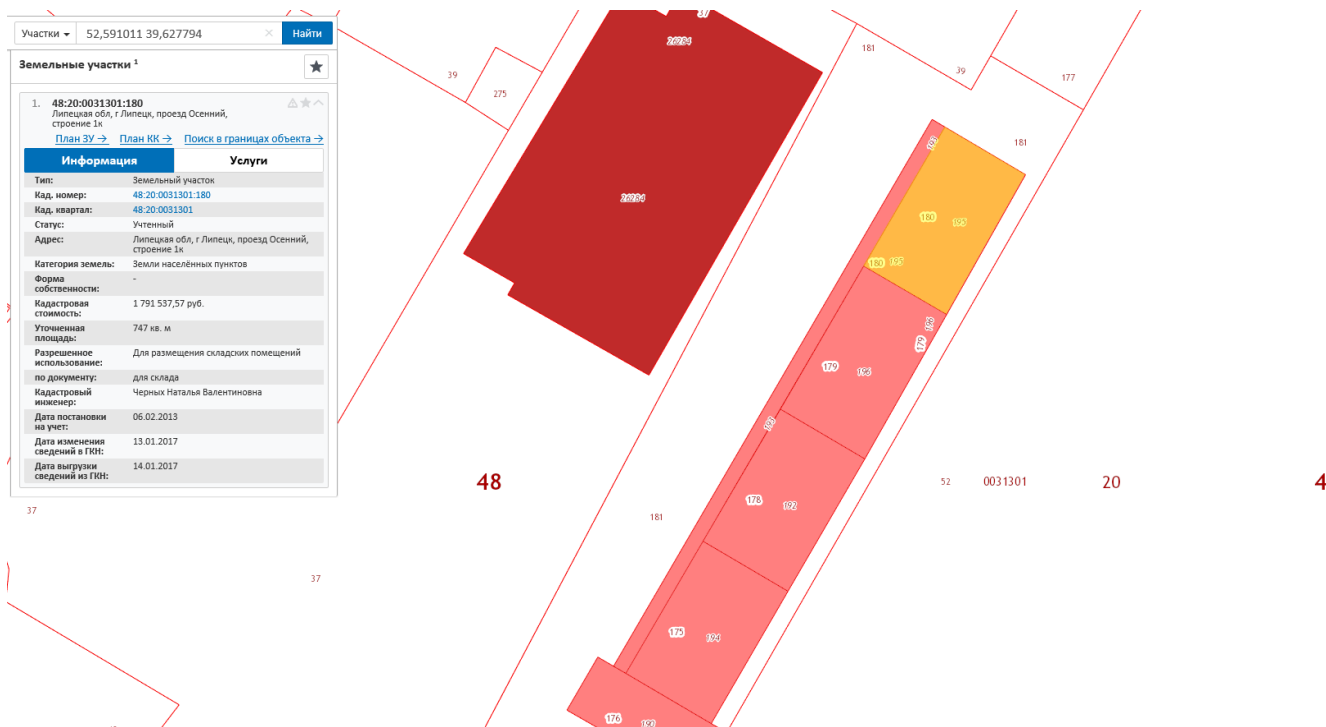


Рис. 6 Земельный участок объекта оценки, на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

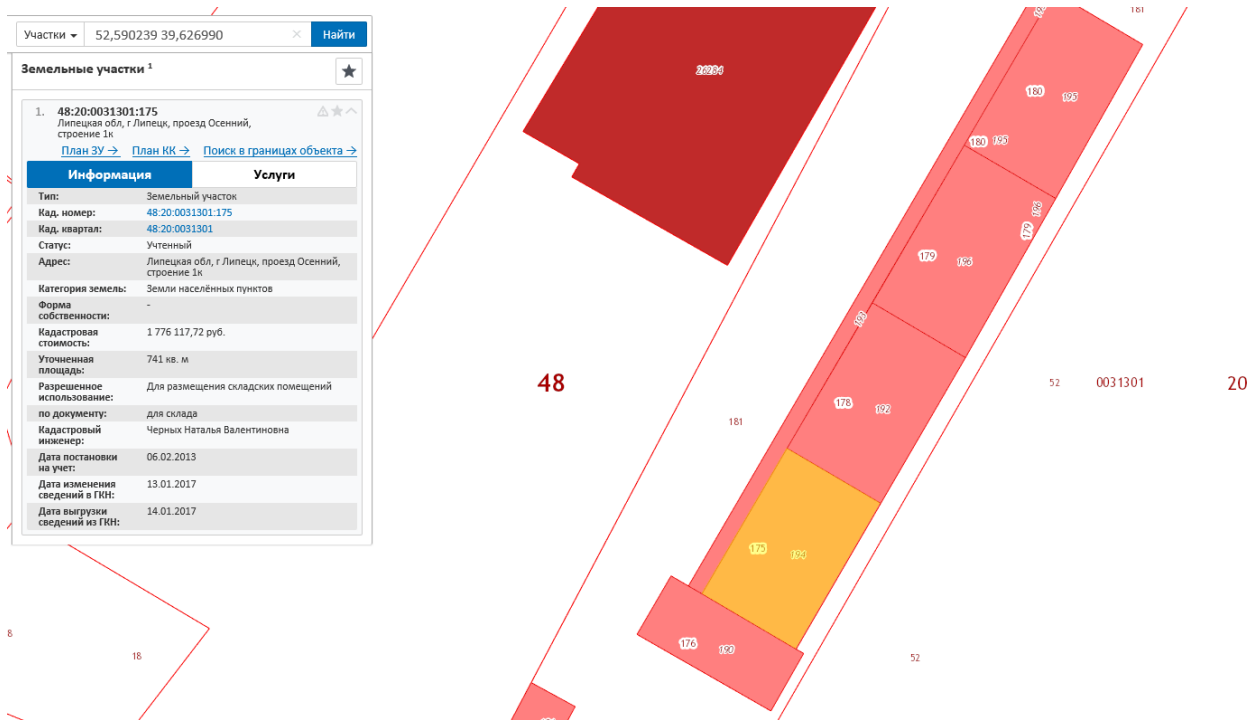


Рис. 7 Земельный участок объекта оценки, на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

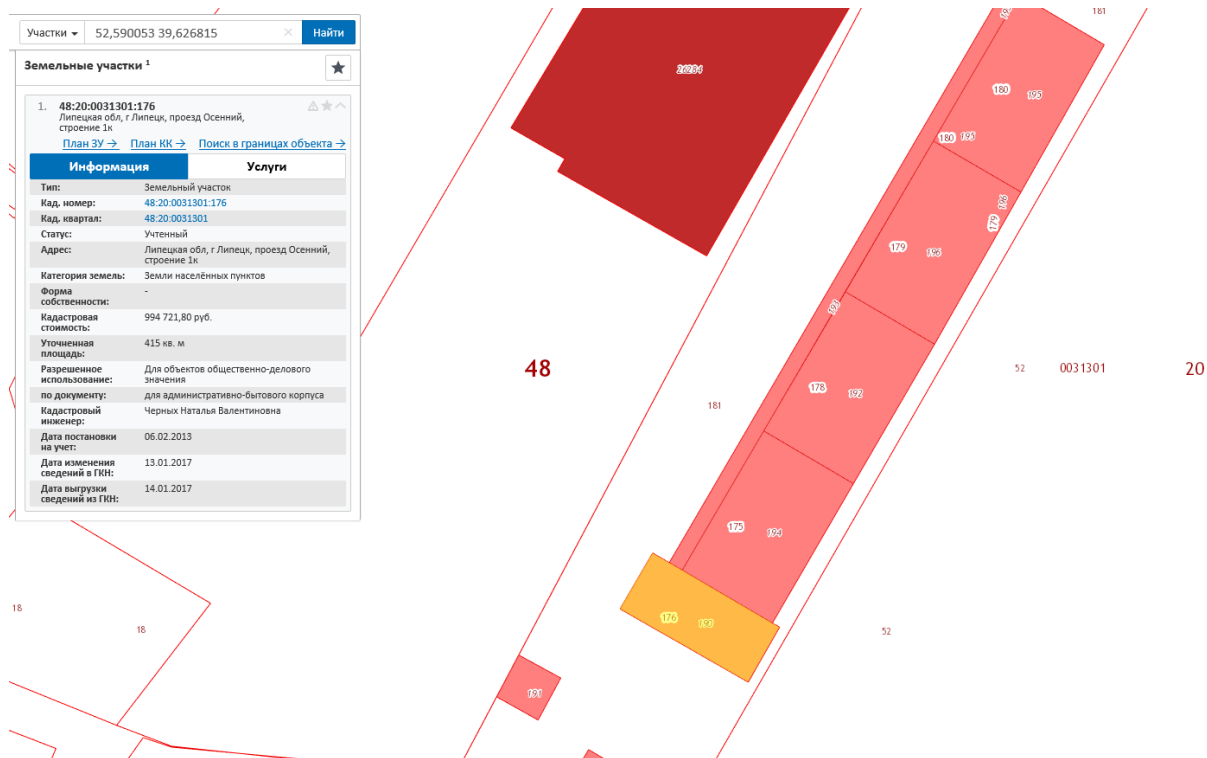


Рис. 8 Земельный участок объекта оценки, на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

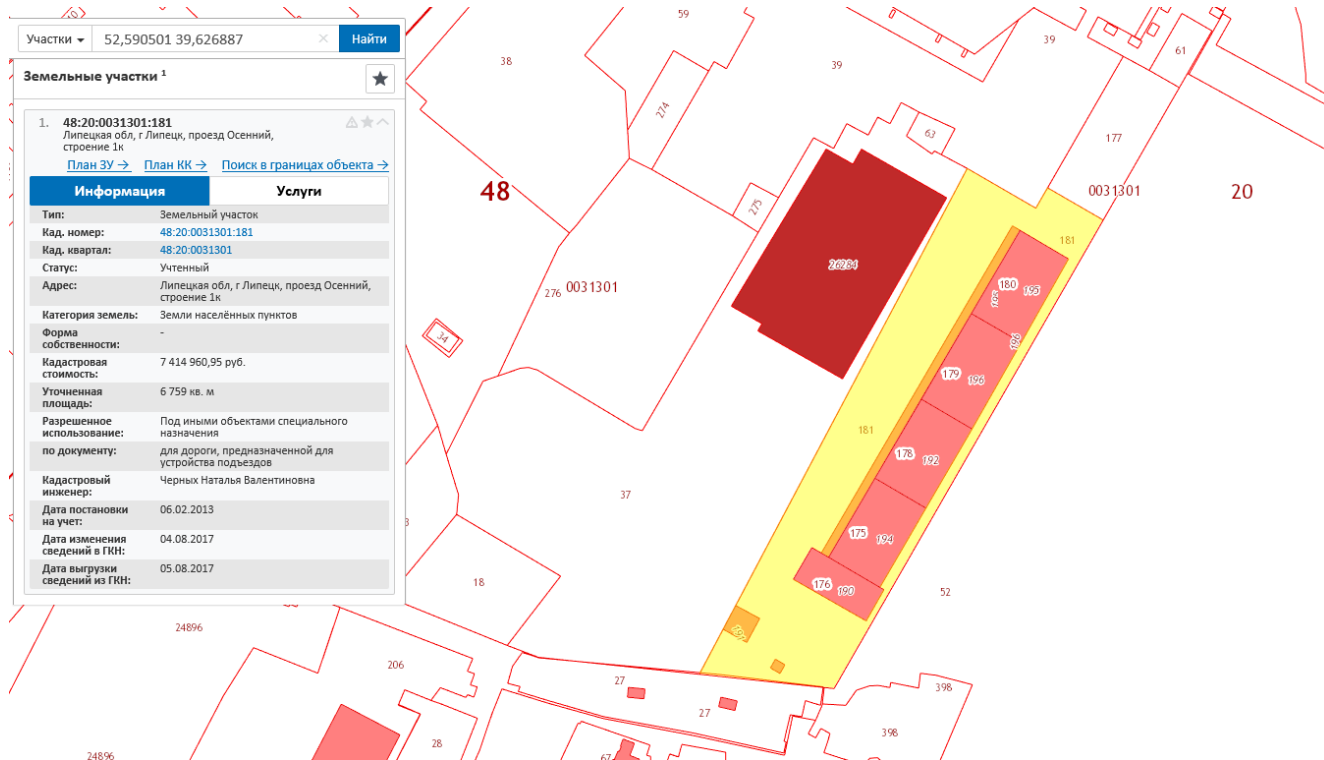


Рис. 9 Земельный участок объекта оценки, на кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Далее приведено краткое описание местоположения Объекта оценки.

Общая информация о г. Липецк³

Липецк — город (с 1779) в России, административный центр Липецкой области. Является ядром крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии

³ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Липецк>

полного цикла, промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт. Население — 509 735 чел. (2018). Расстояние до Москвы 450 км, до Воронежа — 132 км.

Липецк — один из крупнейших и второй по численности населения город в Черноземье, пятый в Центральном федеральном округе и тридцать шестой в России. Расположен на реке Воронеж в лесостепной зоне на стыке Среднерусской возвышенности и Окско-Донской равнины. Важный автотранспортный узел агломерационного и регионального значения, расположенный между федеральными трассами «Дон» и «Каспий», обладает развитой сетью промышленных железных дорог, крупнейший перегрузочный тупик. Центр особой экономической зоны промышленно-производственного типа. Один из самых молодых региональных центров России.

Помимо функций областного центра город является и административным центром Липецкого района. Является городом областного подчинения, в границах которого образовано муниципальное образование со статусом городского округа город Липецк.

В современных границах площадь Липецка составляет 330,15 км². Это довольно большая территория (всего в три раза меньше площади Москвы в пределах МКАД).

Город разделён на 4 территориальных округа:

Название	Код ОКАТО
Левобережный	42 401 365
Октябрьский	42 401 368
Правобережный	42 401 370
Советский	42 401 375

На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 36 месте из 1113 городов Российской Федерации.

За последние 60 лет население города выросло более, чем в 4 раза и превысило полмиллиона человек. В настоящее время Липецк второй по численности населения город в Центрально-Чернозёмном экономическом районе после Воронежа (1 058 547 чел.).

С 2007 года Липецк участвовал в программе содействия переселению соотечественников, проживающих за рубежом. Программа действовала до 2012 года и была рассчитана на несколько тысяч человек. Хотя, сейчас миграционный поток в регион начал расти и без программы, так как Липецк является достаточно привлекательным для переселенцев.

Основное предприятие города — Новолипецкий металлургический комбинат; также функционирует металлургическое предприятие «Свободный сокол» (работает только трубный цех). Машиностроение и металлообработка: ОАО «Липецкий трактор» (не функционирует), ООО «Липецкий завод гусеничных тягачей», АО «Липецкий станкостроительный завод» (не существует), Завод пусковых двигателей (не существует), заводы по производству холодильников и стиральных машин Indesit Compani и другие. Имеются предприятия по выпуску строительных материалов: производство цемента (Липецкий цементный завод), силикатного кирпича (Липецкий комбинат силикатных изделий), железобетонных конструкций (Завод Железобетон (Липецк), завод по производству несъёмной опалубки ООО «Новтехстрой» и др. Химическая промышленность: заводы — азотно-туковый (Реконструкция была признана нецелесообразной, остановлен и демонтирован в связи с высокой опасностью производства аммиака в непосредственной близости жилого сектора и высоким загрязнением окружающей среды сильно устаревшим производством) (на базе коксохимического производства Новолипецкого металлургического комбината), «Химпродукт», резинопластмассовых изделий.

Помимо этого имеются многочисленные предприятия пищевой промышленности: кондитерская фабрика (корпорация РОШЕН), ОАО «Прогресс», ОАО «Липецкмолоко» (Филиал Открытого акционерного общества «Компания ЮНИМИЛК»), ОАО «Липецкхлебмакаронпром»).

Лёгкая промышленность представлена слабо — швейная фабрика «Липчанка», фабрика «Липецкие узоры», обувная фабрика «ЛОК» и др.

В 2006 году начала строиться особая экономическая зона «Липецк». Она вплотную примыкает к восточной границе города и является как бы продолжением его промышленной зоны, в которой уже находятся предприятия итальянской компании Indesit Company — два завода по выпуску холодильников и стиральных машин под брендами Indesit и Hotpoint-Ariston.

Липецк считается самым привлекательным городом Центрально-Чернозёмного региона с точки зрения торгового инвестирования. Игруют роль самые высокие доходы граждан в ЦЧР, открытость для инвестирования со стороны властных структур, слабость местных игроков ретейлингового рынка.

В городе развиваются предприятия торговли современных форматов. В 2006 году открылись гипермаркеты Metro Cash&Carry (10 тыс. м²), «Ашан» (входит в группу Auchan group) (36 тыс. м²), «Перекрёсток» (12 тыс. м²), «Линия» (13 тыс. м²) и другие.

В августе 2007 года в Липецке открылся пятиуровневый ТРЦ «Москва» общей площадью 15 000 м². В марте 2010 года «Липецкий завод строительных материалов» (ЛЗСМ) открыл в центре города между улицами Советская и 8 Марта ТРЦ «Европа» общей площадью 60 тыс. м² (торговая площадь — 43 000 м²).

В Липецке несколько рынков, основные из которых Центральный, Петровский, Универсальный, Советский (быв. 9-го микрорайона).

Коммерческая недвижимость

Гипермаркеты и супермаркеты. Несмотря на то, что Липецк не имеет статуса миллионника, количество успешно действующих в городе современных торговых объектов свидетельствует о том, что уровень продовольственного ретейла в городе вполне сопоставим с развитием городов, в которых проживает в два раза больше жителей. На липецком рынке развиваются как местные торговые компании, так и федеральные сети. Появление современных гипермаркетов и супермаркетов на липецком рынке связано с активностью крупнейших в Чернозёмном регионе игроков отрасли. Существенную долю рынка занимают сеть продовольственных магазинов формата «у дома» «Пятёрочка», в состав которого входит 57 универсамов площадью от 300 м², два гипермаркета «Карусель», сеть супермаркетов «Перекрёсток» (эти три сети находятся под управлением компании X5 Retail Group с головным офисом в Москве), сеть экономичных универсамов «Пролетарский» (10 магазинов) и «Покупайка». Также в сфере продовольственного ретейла действует сеть из 20 магазинов «Лимак-Трейд» (ОАО «Липецкхлебмакаронпром»).

Среди компаний, головной офис которых находится в других регионах, — курская корпорация «ГриНН» (гипермаркет «Линия»), компания Metro (магазин cash&carry Metro и гипермаркет «О'Кей», «Копейка», «Уютерра», «Магнит», супермаркеты «Европа»).

Развитие ретейла в Липецке демонстрирует утверждение большинства экспертов торговли о перспективности двух форматов: гипермаркетов и магазинов «у дома» (причём как небольших торговых точек площадью до 200 кв.м., так и более крупных объектов, имеющих площадь супермаркета). Липецк в этом случае уникален: ни в одном городе Чернозёмного региона не функционирует столько гипермаркетов. 6 августа 2013 года вместо гипермаркета «Реал» открыт гипермаркет «Ашан». Компания «Ашан» в конце 2012 года выкупила у Metro group её составляющую, а именно гипермаркеты «Реал».

Особое место в секторе коммерческой недвижимости в Липецке занимают помещения на первых этажах жилого фонда вдоль транспортных магистралей. Это как изначально нежилые площади, так и квартиры, выведенные из жилого фонда и переоборудованные под определённый вид коммерческой деятельности. В них, как правило, располагаются салоны красоты, парикмахерские, магазины непродовольственных товаров, офисы, специализирующиеся на предоставле-

нии услуг и пр. Подобные помещения отличаются небольшой площадью и удобным расположением в жилом массиве. Выбор таких помещений очень велик, а стоимость определяется спросом. Особый интерес для бизнеса вызывают центральные улицы города: Плеханова, Зегеля, Первомайская, Советская, пр. Победы, и торговые площади около узловых остановок общественного транспорта — ул. Доватора, пл. Мира, 9-й микрорайон, ул. Баумана, кольцо пр. Победы.

Рынок офисной недвижимости Липецка представлен в основном офисами класса С и D. Качественные объекты стали появляться сравнительно недавно. Первый бизнес-центр класса В+ вышел на рынок в 2006 г. (Бизнес-Центр «Европорт» общей площадью 6000 м²). В последние годы (примерно начиная с 2006 г.) поддержку офисному рынку обеспечивает спрос со стороны федеральных финансовых компаний, расширяющих региональное присутствие (банков, страховых, инвестиционных компаний), именно в этот период на рынок стали выходить объекты класса В+. Три бизнес-центра были открыты в реконструированных зданиях, причём все эти здания в советское время строились как Дома бытового обслуживания населения. Реконструкцию проводили липецкие и воронежские девелоперские компании. Единственный крупный проект по строительству офисного-гостиничного комплекса, который реализовывала московская компания на данный момент заморожен. Это комплекс зданий в районе Областного управления ГИБДД.

Строительные организации

Лидирующие позиции на строительном рынке Липецка занимают организации трест «Липецкстрой», СУ-5 (группа компаний), ОАО «ДСК», ООО «Глобус-98», ООО «СУ-11 Липецкстрой», а также стройкомплекс НЛМК.

Таблица 8. Описание местоположения объекта по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Район	Левобережный
Ближайшие крупные улицы	ул. Зои Космодемьянской – около 500 м
Интенсивность движения транспорта около объекта	Низкая
Интенсивность пешеходного трафика около объекта	Низкая
Типичное использование окружения	Прилегающая территория является зоной промышленного назначения со складскими зданиями с одной стороны и жилой и лесной зоной с другой стороны
Инфраструктура	Развита

Источник: данные полученные при осмотре объекта

Вывод: Анализ местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о его достаточной инвестиционной привлекательности в виду расположения рядом с жилой зоной и промышленной зоной при условии его использования в качестве продуктовой базы.

11.3. Технические параметры объекта оценки

Таблица 9. Характеристика оцениваемых земельных участков

Характеристика	Описание	
Адрес	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	
Площадь земельных участков, кв.м.	48:20:0031301:177	1337 кв. м
	48:20:0031301:178	738 кв. м
	48:20:0031301:179	789 кв. м
	48:20:0031301:180	747 кв. м
	48:20:0031301:175	741 кв. м
	48:20:0031301:176	415 кв. м
	48:20:0031301:181	6759 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	48:20:0031301:177	3 206 874,72 руб.
	48:20:0031301:178	1 769 288,58 руб.
	48:20:0031301:179	1 891 919,43 руб.

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

Характеристика	Описание	
	48:20:0031301:180	1 791 537,57 руб.
	48:20:0031301:175	1 776 117,72 руб.
	48:20:0031301:176	994 721,80 руб.
	48:20:0031301:181	7 414 960,95 руб.
Категория земель	Земли населённых пунктов	
Разрешенное использование	48:20:0031301:177	для продовольственной базы
	48:20:0031301:178	для склада
	48:20:0031301:179	для склада
	48:20:0031301:180	для склада
	48:20:0031301:175	для склада
	48:20:0031301:176	для административно-бытового корпуса
	48:20:0031301:181	для дороги, предназначенной для устройства подъездов
Текущее использование	По назначению	
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно сведениям Заказчика, земельные участки являются инженерно обеспеченными (электроснабжение, водоснабжение)	
Экологические загрязнения	Отсутствуют	
Балансовая стоимость	Отсутствует	
Качество подъезда	Круглогодичный, асфальтированный	
Вид права	собственность	
Дополнительные характеристики	Плотность застройки 40%. Обладает наличием площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей	
Субъект права	Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: Россия, Липецкая область, г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северным ОВД Коминтерновского района г. Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая Роща, д. 4 б, кв. 50.	

Таблица 10. Характеристика зданий

№ п/п	Вид / наименование имущества	Год постройки	Этажность	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь (кв. м)	Стены	Фундаменты	Перекрытия	Кровля	отопление	водоснабжение	электрообеспечение
1	6) Административное здание, Лит А, под А	2012	4+1	48:20:0031301:190	7 184 999,81	883,2	газопенобетон, панели "Сэндвич", ж/б	ленточный, ж/б блоки	ж/б плиты	профлист ОМК	да	да	да
2	7) Здание склада продовольственных товаров (основная пристройка к лит. А)	2008	1	48:20:0031301:194	3 995 639,10	630,4	м/к, 3-х слойн. панели "Сэндвич"	сборномонолитный	м/к	профлист ПО М/К	нет	нет	да
3	8) Здание склада, Лит А2	2011	1	48:20:0031301:192	3 469 516,79	510,9	м/к, 3-х слойн. панели "Сэндвич"	сборномонолитный	м/к	профлист ПО М/К	нет	нет	да
4	9) Здание склада, Литер А3	2011	1	48:20:0031301:196	4 124 847,33	607,4	м/к, 3-х слойн. панели "Сэндвич"	сборномонолитный	м/к	профлист ПО М/К	нет	нет	да
5	10) Здание склада, Литер А4	2011	1	48:20:0031301:195	4 321 476,06	610,9	м/к, 3-х слойн. панели "Сэндвич"	сборномонолитный	м/к	профлист ПО М/К	нет	нет	да
6	11) Здание склада, Литер А 5	2010	1	48:20:0031301:193	5 585 375,45	835,3	м/к, 3-х слойн. панели "Сэндвич"	сборномонолитный	м/к	профлист ПО М/К	нет	нет	да
7	12) Стоянка закрытого типа, Литер Д	2010	1	48:20:0031301:191	433 558,40	87,2	газосиликат	сборномонолитный	м/к, ж/б	мягкая	нет	нет	да
8	13) Контрольнопропускной пункт, Литер Ж	2012	1	48:20:0031301:189	84 605,98	10,4	газосиликат	ленточный ж/б	сэндв. панели	мягкая	нет	нет	да

Источник: Документы, предоставленные заказчиком, <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Все здания расположены по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к, и принадлежат на праве собственности Бударину Михаилу Викторовичу, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: Россия, Липецкая область, г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северным ОВД Коминтерновского района г. Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая Роща, д. 4 б, кв. 50.

Все здания находятся в хорошем состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.

Склады оснащены автоматическими воротами докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers). Основная пристройка к лит. А представляет собой склад-холодильник.

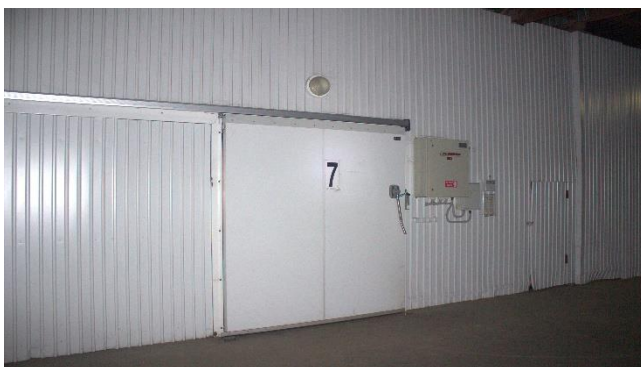
Таблица 11. Характеристика оцениваемого оборудования

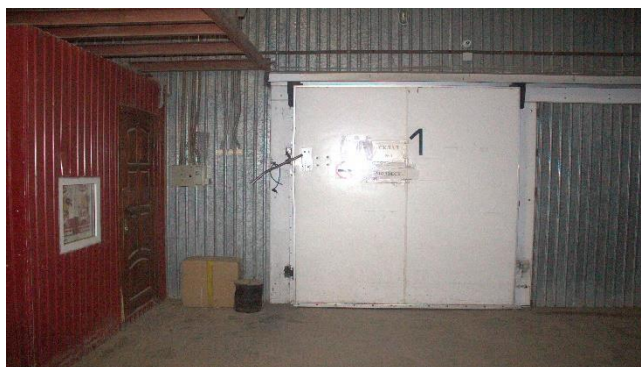
№ п/п	Наименование	Адрес	Документы, подтверждающие право собственности	Инв. Номер	Год выпуска	Дата постановки на баланс	Залоговая стоимость
1	Холодильная машина TGR0505/4PCS-10.02 Y/CTE 502E8ED в комплекте	г. Липецк, Осенний пр-д., 1 "к"	Залог Банка ВТБ (ПАО) (Договор о залоге №До34-ЦВ-725940/2014/00024 от 09.03.2017	000000027	2013	14.06.2013	87977,00
2	Холодильная машина LN 135 БП0000010			000000008	2011	14.04.2011	40960,00
3	Холодильная машина LN 135 БП0000010			000000007	2011	14.04.2011	17837,00
4	ПКУ 10 2ТН-2ТТ в комплекте с металлоконструкцией для ПКУ, БП0000028			000000028	2013	10.04.2013	52429,00
5	Холодильная машина LN 135/4NCS, БП0000007			000000015	2011	02.09.2011	42257,00
6	Холодильная машина LN 124, БП0000013			000000012	2011	27.05.2011	25212,00
7	Холодильная машина LN 135/4PCS, БП0000008			000000018	2011	02.12.2011	52477,00
8	Холодильная машина LN 135, БП0000009			000000006	2011	14.04.2011	40960,00
9	Холодильная машина БП0000015			000000002	2010	29.07.2010	7443,00
	Итого						367552,00

Источник: Документы, предоставленные заказчиком

Фотографии объекта оценки









11.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом чаев) проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование Объекта оценки - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Этот анализ производится только для объектов недвижимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
- Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
- Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
- Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объектом оценки является имущественный комплекс, состоящий из 7 земельных участков общей площадью 11 526 кв. м, 8 жилых зданий общей площадью 4 175,7 кв. м и 9 единиц оборудования, расположенных по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к.

Таким образом, в целом объект оценки представляет собой имущественный комплекс, в состав которого входит недвижимое и движимое имущество.

С учетом целей данной оценки - для определения стартовой цены при реализации имущества в рамках конкурсного производства, изменение функционального назначения или использование имущества не в соответствии с текущим использованием - невозможно.

Вывод: Таким образом, объект оценки представляет собой имущественный комплекс, состоящий из 7 земельных участков, 8 нежилых зданий и 9 единиц оборудования, который является единым объектом, реализуемым в рамках конкурсного производства.

Исходя из выше изложенного, объект оценки может быть использован в соответствии с текущим назначением.

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

Поскольку оцениваемый объект используется в качестве гаража, оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок производственно-складской недвижимости г. Липецк.

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв18 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2кв18. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г. Замедление экономического роста в 3кв18 было обусловлено негативной динамикой сельского хозяйства. По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Производственная активность

Ухудшение динамики ВВП в 3кв18 по сравнению со 2кв18 было обусловлено главным образом снижением производства в сельском хозяйстве (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). По оценке Минэкономразвития России, отрицательная динамика выпуска сельскохозяйственной продукции обусловила отклонение динамики ВВП от прогнозной траектории на 0,5 п.п. в 3кв18, в целом за 9 месяцев текущего года – на 0,2 п.п.

Положительный вклад в рост ВВП в июле-сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.), транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.).

Улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано снижением годовых темпов роста в других базовых отраслях промышленности, транспорте, оптовой и розничной торговле.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Слабо-отрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.



Рисунок 1. Рост ВВП в сентябре сохранился на уровне августа

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % г/г с 1,2 % г/г месяцем ранее.

Внутренний спрос

Оперативная статистика потребительской и инвестиционной активности указывает на дальнейшее замедление роста внутреннего спроса в 3кв18.

Рост розничного товарооборота в сентябре замедлился до 2,2 % г/г, в целом за 3кв18 рост показателя составил 2,6 % г/г (после 2,9 % г/г во 2кв18). Оборот организаций общественного питания в сентябре третий месяц подряд демонстрировал замедление (до 3,9 % г/г), вместе с тем в целом за 3кв18 темпы его роста сохранились на высоких уровнях (4,4 % по сравнению с 4,2 % во 2кв18).

Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности. Индекс потребительских настроений (ИПН), рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в среднем за 3кв18 составил 93,3 п.п. SA после 100,2 п.п. SA во 2кв18. Ухудшение динамики наблюдалось по компонентам индекса, характеризующим как восприятие респондентами текущей ситуации, так и их ожидания на будущее.

Оценка роста инвестиций в 3кв18 произведена на основе оперативных индикаторов инвестиционной активности. На ее замедление в 3кв18 указывали возобновившееся снижение объема строительных работ, а также падение импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья (-5,2% в 3кв18 после роста на 8,7 % во 2кв18). В сентябре динамика обоих показателей вышла в небольшой плюс, однако оставалась слабой (+0,1 % г/г и +1,0 % г/г соответственно).

Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса. Так, индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности с начала года находится на уровнях конца 2016 года. Индекс промышленного оптимизма, рассчитываемый ИЭП им. Гайдара, в 3кв18 опустился до шестимесячного минимума.

Рынок труда

Заработные платы продолжают динамично расти как в социальном, так и во внебюджетном секторе экономики.

В целом по экономике темп роста номинальных заработных плат в августе составил 10,1 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в июле. По оценке Минэкономразвития России, номинальная заработная плата в социальном секторе по-прежнему растет двузначными темпами в годовом выражении. Во внебюджетном секторе также наблюдается динамичный рост – на 8,8 % г/г в номинальном выражении в августе.

По оценке Росстата, в сентябре темп роста заработных плат увеличился до 10,8 % г/г в номинальном выражении и до 7,2 % г/г – в реальном.

Уровень безработицы, очищенный от сезонности, в сентябре вновь достиг исторического минимума (4,7 % SA).



Рисунок 2. Безработица в сентябре обновила исторический минимум

По данным государственных служб занятости, численность официально зарегистрированных безработных находится на рекордно низких уровнях. В сентябре она снизилась на 82,6 тыс. человек относительно соответствующего периода 2017 г. (-11,3 % г/г). Очищенный от сезонности коэффициент напряженности в сентябре после двух лет непрерывного снижения достиг нового исторически минимального уровня 48 человек на 100 вакансий (предыдущий минимум был зафиксирован в июле 2014 года).

Инфляция

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре.

Годовые темпы роста потребительских цен совпали с нижней границей оценочного интервала Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Сентябрь 2018 года»). В терминах последовательных приростов с исключением сезонного фактора инфляция в октябре несколько замедлилась – до 0,34% м/м SA по сравнению с 0,45% м/м SA в сентябре. Темпы роста цен на продовольственные товары в октябре снизились до 0,39 % м/м SA с 0,61% м/м SA в сентябре. Основной вклад в замедление внесло продолжающееся удешевление плодоовощной продукции. На рынке непродовольственных товаров также наблюдалось некоторое замедление инфляции – до 0,31 % м/м SA в октябре с 0,36% м/м SA в сентябре. В октябре на фоне роста мировых цен на нефтепродукты и снижения объемов их производства ускорился рост цен на бензин – до 0,39 % м/м с 0,05 % м/м в сентябре (в июле–августе цены снижались).

В секторе нерегулируемых услуг рост цен замедлился до 0,38 % м/м SA с 0,45 % м/м SA в сентябре. Снизились темпы роста цен на бытовые услуги, услуги дошкольного воспитания, организаций культуры, медицинские услуги. Кроме того, вслед за укреплением рубля замедлился рост цен на услуги зарубежного туризма (до 0,6 % м/м SA в октябре с 1,9 % м/м SA месяцем ранее). Монетарная инфляция в октябре замедлилась до

0,29 % м/м SA с 0,41 % SA в сентябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, в октябре вновь опустился ниже целевого уровня Банка России (3,55 % м/м SAAR).

При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке сохранится примерно на уровне октября и составит 0,4–0,5% м/м. В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Банковский сектор

В сентябре возобновился отток ликвидности по бюджетному каналу.

Структурный профицит ликвидности в сентябре снизился на 0,3 трлн. рублей до 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При сохраняющемся профиците ликвидности в сентябре наблюдался рост задолженности отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств, что было связано с неравномерным распределением ликвидности в банковской системе.

Банк России в сентябре повысил ключевую ставку на 0,25 процентного пункта, до 7,50 % годовых. В пресс-релизе по итогам заседания 14 сентября 2018 г. регулятор указал на возросшие инфляционные риски: прогноз по инфляции на конец 2019 года был пересмотрен в сторону увеличения (до 5-5,5%) с возвращением к целевому уровню 4 % лишь в 2020 году. На заседании Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне.

Вместе с тем доходности долгосрочных ОФЗ с середины октября стабилизировались вблизи 8,7 %, что ниже локальных пиков второй половине августа – начале сентября, обусловленных волатильностью на мировых рынках. Средняя ставка по ОФЗ на срок 10 лет в октябре снизилась до 8,6 % с 8,8 % в сентябре (в августе – 8,4 %).

Глобальные рынки

Коррекция цен на акции в октябре была вызвана в первую очередь переоценкой инвесторами перспектив глобального роста. Оперативные индикаторы в последние месяцы указывают на замедление деловой активности в мировой экономике. В частности, композитный индекс PMI находится ниже пиковых уровней конца 2017 года в крупнейших развитых и развивающихся экономик (кроме США). В октябре МВФ снизил прогноз глобального роста на 2018 и 2019 гг. до 3,7 % с 3,9 % ранее. При этом аналитики МВФ указывают, что рост мировой экономики стал менее сбалансированным, а негативные риски для прогноза возросли.

Дополнительное давление на конъюнктуру мировых финансовых рынков оказывал продолжающийся рост процентных ставок в США. После сентябрьского повышения ставки ФРС США доходности 10-летних облигаций Казначейства США в октябре закрепились выше отметки 3 %. Росту ставок по американскому госдолгу также способствовала позитивная макроэкономическая статистика, которая укрепила уверенность инвесторов в дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики. В частности, в сентябре безработица в США снизилась до минимального с 1969 года уровня 3,7%, а индекс деловой активности в непроизводственном секторе США (ISM) резко вырос до 61,6 с 58,5 в августе.

На настроения инвесторов продолжают оказывать негативное влияние риски нарастания глобального протекционизма.

Валюты стран с формирующимися рынками в октябре демонстрировали разнонаправленную динамику. На фоне стабилизации ситуации в Аргентине и Турции валюты этих стран в октябре укрепились на 13,1 % и 7,8 % соответственно. Бразильский реал в октябре укрепился на 8,1 %.

Достигнув четырехлетнего максимума в начале октября, цены на нефть в течение оставшейся части месяца находились на понижательной траектории. В первых числах октября цена на

нефть марки «Юралс» превысила 84 долл. США за баррель, что стало максимальным уровнем с октября 2014 года. Вместе с тем начиная со второй декады октября цены на нефть последовательно снижались. В целом за месяц нефть марки «Юралс» подешевела на 9,3 %.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Рисунок 3. Основные показатели прогноза социально-экономического Российской Федерации

Вывод о влиянии макроэкономических факторов на рынок недвижимости

Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3кв18 замедлился. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживался в том числе снижением потребительской уверенности.

Уровень безработицы в сентябре достиг исторического минимума (4,7 % с устранением сезонности). Реальные заработные платы продолжают расти высокими темпами (по предварительной оценке Росстата, в сентябре и в 3кв18 в целом – на 7,2 % г/г). По оценке Минэкономразвития России, динамичный рост оплаты труда наблюдается как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

Темпы роста инвестиций в основной капитал в 3кв18, по оценке, снизились до 1,8–2,3 % г/г. При этом в терминах последовательных приростов (с устранением сезонности) инвестиции в 3кв18 показали спад по сравнению со 2кв18. Негативное влияние на динамику инвестиций в последние месяцы оказывало удорожание инвестиционного импорта в условиях ослабления рубля, а также рост неопределенности, сопровождавшийся ухудшением настроений бизнеса.

В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится примерно на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г.

Кредитование населения остается основным драйвером роста кредитного портфеля банков. Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами. Вместе с тем корпоративное кредитование в последние месяцы также демонстрирует умеренное ускорение.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-май 2018 на 23,4%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в январе-мае 2018г. (+26,7% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объёма на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Источники информации:

1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>,
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

12.2. Классификация рынка недвижимости⁴

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных,

⁴ Источник информации: <http://www.1rre.ru/upload/iblock/e60,2/analytics-realty-02042009-316.pdf>, <http://www.74rif.ru/class-ritail.html>

нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. Промышленная недвижимость:

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

5. Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Вывод: Оцениваемые объекты недвижимости представляет собой производственно-складскую недвижимость.

12.3. Классификация складов⁵

Склады могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, по функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады).

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Классификация складов Knight Frank

Складские помещения класса А+

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 40-45%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.).
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Оптико-волоконные телекоммуникации.

⁵ <https://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>

17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
18. Расположение вблизи центральных магистралей.
19. Профессиональная система управления.
20. Опытный девелопер.
21. Ж/Д ветка.

Складские помещения класса А

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.

2. Площадь застройки 45-55%.

3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.

4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.

5. Регулируемый температурный режим.

6. Система вентиляции.

7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.

8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.

9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв.м.).

10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.

11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.

12. Наличие офисных помещений при складе.

13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).

14. Оптико-волоконные телекоммуникации.

15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

16. Расположение вблизи центральных магистралей.

17. Профессиональная система управления.

18. Опытный девелопер

19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.

20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.

21. Ж/Д ветка

Складские помещения класса В+

1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.

2. Площадь застройки 45-55%.

3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на

уровне 1,20 м от земли.

4. Высота потолков от 8 метров.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв.м.).
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Система вентиляции.
10. Пандус для разгрузки автотранспорта.
11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. *Профессиональная система управления.*
18. *Опытный девелопер.*
19. *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
20. *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
21. *Ж/Д ветка.*

Складские помещения класса В

1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. В случае двухэтажного строения в наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.).
3. Высота потолков от 6 метров.
4. Пол - асфальт или бетон без покрытия.
5. Система отопления.
6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
13. *Система вентиляции.*

14. *Офисные помещения при складе.*
15. *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
16. *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
17. *Ж/Д ветка.*

Складские помещения класса С

1. *Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.*
2. *Высота потолков от 4 метров.*
3. *Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.*
4. *В случае многоэтажного строения в наличие грузовых лифтов/подъемников.*
5. *Ворота на нулевой отметке.*
6. *Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.*
7. *Система вентиляции.*
8. *Система отопления.*
9. *Пожарная сигнализации и система пожаротушения.*
10. *Офисные помещения при складе.*
11. *Ж/Д ветка.*
12. *Пожарная сигнализации и система пожаротушения.*
13. *Пандус для разгрузки автотранспорта.*
14. *Охрана по периметру территории.*
15. *Телекоммуникации.*
16. *Наличие вспомогательных помещений при складе.*

Складские помещения класса D

1. *Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.*
2. *Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.*
3. *Пожарная сигнализации и система пожаротушения.*
4. *Система отопления.*
5. *Система вентиляции.*
6. *Офисные помещения при складе.*
7. *Ж/Д ветка.*
8. *Телекоммуникации.*
9. *Охрана по периметру территории.*

Примечание: курсивом выделены желательные, но не обязательные опции.

Вывод: Данная классификация в основном применима к городам-миллионерам. На рынке г. Липецк практически отсутствует классификация складов, вследствие небольшого количества предложения складов выше класса С. Однако для целей настоящей оценки, с учетом описания объекта оценки, приведенного в разделе 11 настоящего Отчета, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки можно отнести к складским комплексам класса В.

12.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости г. Липецк⁶

Рынок коммерческой недвижимости не столь масштабный, но зато очень разнообразный: офисная недвижимость; торговая недвижимость; рынок складских и производственных помещений; гостиницы и пр. Рынок коммерческой недвижимости в городе Липецке и Липецкой области на сегодняшний день является довольно емким.

Необходимо отметить, что наиболее привлекательными проектами (с коммерческой точки зрения) являются объекты недвижимости многофункционального назначения - объединение торгово-офисных помещений с жилым зданием в единый комплекс.

Характерной чертой последнего времени является увеличение подобных объектов. Так, на первичном рынке представлены в основном встроенно-пристроенные и встроенные помещения на первых этажах жилых домов, продающихся, как правило, без выполнения внутренних отделочных работ. Выкуп осуществляется, как по договорам долевого участия в строительстве, так и по договорам купли-продажи после завершения строительства. Более широко торговая-офисная недвижимость представлена на вторичном рынке. Как правило, это жилые помещения, прошедшие процедуру перевода в категорию нежилые, реже - отдельно стоящие здания или первые этажи в бывших заводоуправлений, НИИ.

Предложение помещений под офисы и торговлю достаточно большое, значительно труднее найти для производства или под склад.

Такие помещения есть, но выбор среди вариантов небогат, да и большая часть из них находится на окраинах города. Предприниматели вынуждены для хранения своей продукции использовать подвальные и полуподвальные помещения, требующие материальных и временных затрат на проведение капитальных ремонтов, но с достаточно удобным местоположением.

Кроме этого, на рынке коммерческой недвижимости встречаются такие объекты, зачисленные в категорию прочих, как павильоны и ангары.

Большую часть рынка коммерческой недвижимости занимает рынок офисных и торговых помещений. Располагаются они, как правило, на первых этажах многоэтажных домов, оборудованные отдельным входом, с полной внутренней и наружной отделкой, используются собственником для своих хозяйственных целей или для сдачи в аренду, что является весьма целесообразным, поскольку владение коммерческой недвижимостью открывает довольно перспективные возможности для получения дополнительного, а иногда, основного дохода. Наибольшим спросом на рынке пользуются торговые помещения и (в меньшей мере) офисы, следствием чего является и более высокая стоимость 1 м² зданий с подобным функциональным назначением, соответственно с данными видами нежилых объектов регистрируется наибольшее количество сделок. При этом наиболее востребована центральная часть города, на которую приходится 70% спроса на торговые и офисные помещения.

Основопологающим фактором формирования цены на Липецком рынке коммерческой недвижимости является расположение объекта оценки в определенной территориально-экономической зоне города. Фактически можно выделить 4 территориально-экономических зон: 1-центр города, 2-второстепенные улицы в центре города, 3-смешанные зоны или спальные районы и 4-промзона (окраина города на которой расположены основные промышленные предприятия города); 5 зона – населенные пункты, находящиеся вблизи г. Липецк, на расстоянии не более 5 км от города

Основными центральными улицами Липецка, на которых располагаются наибольшее количество объектов коммерческого назначения являются: ул.Октябрьская, ул.Первомайская, ул.Ленина, ул.Космонавтов, ул.Гагарина, проспект Победы и др.

Анализ рынка производственно-складских объектов показал, что рынок производственно-

6

складских объектов г. Липецка активен и достаточно развит. Диапазон стоимостей складских объектов в г. Липецк находится в диапазоне от 4,5 до 20 тыс. руб. за 1 кв. м, средняя стоимость составляет 12,6 тыс. руб./кв. м без учета скидки на торг, наличия оборудования, площади и других ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка.

На дату оценки Оценщиком было выявлено 14 предложений крупных складских объектов (более 500 кв. м) на продажу в г. Липецке.

Таблица 12. Анализ предложений по продаже складских объектов

Адресные ориентиры	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
Липецк, Советский, Московская улица	1 000	15 000 000	15 000	https://lipeck-region.afy.ru/lipetsk/kupit-sklad/900226288
г. Липецк, р-н Правобережный, Лебедяньское, д.1	2 111	22 000 000	10 422	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2100_m_969950101
город Липецк, Универсальный проезд, 14	600	7 500 000	12 500	http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/439939/
г. Липецк, проезд. Трубный	4 072	80 000 000	19 646	http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/436680/
Липецк, район Правобережный, Поперечный проезд, 2	1 100	22 000 000	20 000	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayutsya_skladskie_pomescheniya_1513662946
Липецк, район Советский, Ново-Весовая улица, 24	5 500	50 000 000	9 091	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_25000_m_982285383
Липецк, р-н Правобережный, Баумана	12 177	54 300 000	4 459	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_20000_m_955610277
Липецк, район Советский район, с. Кулешовка, ул Балтийская	6 400	45 000 000	7 031	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_6400_m_zemlya_5_ga_1052317205
Липецк, р-н Правобережный, Боевой проезд, 23/2 вл	816	16 000 000	19 608	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_816.1_m_1546352747
г. Липецк, ул. К. Цеткин, д. 1	17 000	280 000 000	16 471	https://lipeck-region.afy.ru/lipetsk/kupit-sklad/900140084
Липецк, ул. Городовикова, 1Г	2 125	25 000 000	11 767	https://lipeck-region.afy.ru/lipetsk/kupit-sklad/900119063
Липецк, Поперечный проезд	600	6 000 000	10 000	https://lipeck-region.afy.ru/lipetsk/kupit-sklad/900226307
Липецк, ул. Алмазная	1 878	11 000 000	5 856	https://lipeck-region.afy.ru/lipetsk/kupit-sklad/900119259
Липецк, ул. Ковалева, д.131	4 500	65 000 000	14 444	https://lipeck-region.afy.ru/lipetsk/kupit-sklad/900228019
		среднее	12 593	
		максимум	20 000	
		минимум	4 459	

12.5. Обзор рынка холодильных машин 2018 г.7

В настоящее время на рынке коммерческого и промышленного холодильного оборудования представлено множество производителей холодильных компрессоров и агрегатов.

Самые известные - это холодильные агрегаты производителя Danfoss, Tecumseh, Bitzer, Bristol, Copeland и Embraco Aspera.

Под «промышленным холодом» в нашей стране подразумевают чаще всего системы холодоснабжения и поддержания температуры на уровне, требуемом для переработки, заморозки, хранения и транспортировки продуктов питания. Сюда также входят системы технологического

⁷ https://climatexpo.ru/marketing/prom_holod/
<http://www.chillers.ru/bibl/articles/art19.php>

кондиционирования воздуха в производственных цехах и холодильное оборудование для проведения климатических испытаний и обеспечения технологических процессов в химической, металлургической и некоторых других отраслях промышленности. Однако большая часть этого рынка, безусловно, ориентирована на пищевую промышленность и торговлю.

Исходя из этого, легко очертить круг потенциальных потребителей холодильных систем. Это магазины, рестораны, оптовые базы и склады, мясокомбинаты, птицефабрики, молокозаводы, рыбозаводы, хладокомбинаты и подобные им объекты. Не обходятся без холодильных систем медицинские и научные учреждения, а также некоторые спортивные сооружения, хотя их доля и невелика.

Разумеется, рынок промышленного холода неоднороден. Некоторые эксперты склонны классифицировать оборудование по потребляемой мощности: от 0,5 до 50 кВт — торговое или коммерческое, 50–250 кВт — тяжелое коммерческое или полупромышленное, свыше 250 кВт — промышленное. Существует и другая классификация — по рабочему телу. Оборудование, работающее на фреонах, относится к коммерческому холоду, агрегаты на аммиаке и CO₂ — к промышленному.

Промышленные холодильные системы — удел крупных игроков рынка с большим опытом работы и приличным списком готовых объектов, а вот коммерческая и полупромышленная техника вполне по силам компаниям, ранее не работавшим на этом рынке, но имеющим опыт проектирования и монтажа других инженерных систем.

Коммерческое холодильное оборудование подразделяется на низкотемпературное — поддерживающее холод на уровне ниже $-15\text{ }^{\circ}\text{C}$, среднетемпературное (от $-15\text{ }^{\circ}\text{C}$ до $+5\text{ }^{\circ}\text{C}$ градусов) и высокотемпературное (свыше $5\text{ }^{\circ}\text{C}$). Наиболее востребованной является низкотемпературная и среднетемпературная техника.

При проектировании системы центрального кондиционирования воздуха традиционно встает вопрос о выборе холодильной машины - чиллера, от уровня технического совершенства которого зависит эффективность и надежность всей климатической системы здания.

На рынке России работают множество компаний-производителей холодильных машин - чиллеров.

Сейчас появилась новая мода – российская компания заключает с каким-либо заводом производителем чиллеров, который еще не представлен в России, эксклюзивный договор на поставки оборудования.

Из всех сегментов российского рынка центральных систем кондиционирования рынок чиллеров растет медленнее всего. В количественном выражении темпы прироста составляют около 12-18%. Однако если перейти к «мощностному» и соответственно денежному выражению, динамика будет намного выше, в районе 20-25% в год. При этом надо учитывать, что продажи чиллеров пока не исчисляются тысячами и даже сотнями. Такую технику могут позволить себе единицы.

Основываясь на данных, полученных от своих членов, фирм-производителей, ассоциация EUROVENT дала оценку общего кондиционерного рынка всей Европы, не только стран ЕС.

По данным Eurovent общий рынок кондиционерного и холодильного оборудования оценивается приблизительно в 12 миллиардов Евро в 2005 году. Данная цифра включает в себя воздуховоды, терминалы, вентиляторы, холодильные камеры. Непосредственно, имея информацию из 21-й европейской страны и от 90% фирм-производителей чиллеров, в 2005 году рынок чиллеров оценивается ассоциацией Eurovent в 875 млн. Евро.

Сравним цены на чиллеры (без гидромодулей, фанкойлов). Возьмем мощности 100, 300 и 500 Квт. Здесь нужно заметить, что мощности чиллеров обычно имеют большие «ступеньки», поэтому при необходимой мощности в 500 Квт чиллер может выдать все 570. Поэтому, скажем, цена недорогой марки Airwell на 500 Квт выше других. Мы взяли примерно схожие чиллеры.

Чиллер, как любая большая и сложная техника, требует постоянного обслуживания и наблюдения. Это позволяет вводить корректирующие действия, которые не только предупреждают выход из строя оборудования, но и снижают износ и изменения в системе. Возвращаясь все к тем же самолетам, нужно сказать, что их рекордная надежность связана не столько с совершенством конструкции, сколько с постоянным обслуживанием и предупредительным ремонтом. Чиллер, который получает столько же внимания и заботы, будет работать 20 лет, создавая в помещении прохладу, как в первый сезон. Обслуживание и ремонт должны проводить компетентные работники с хорошим инструментом и оборудованием.

12.6. Основные ценообразующие факторы коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – это те основные характеристики недвижимости, которые влияют на ее стоимость.

Для объектов коммерческой недвижимости характерны следующие ценообразующие факторы:

Вид права

Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

Размер корректировки определен на основании Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018.

Таблица 13. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на ЗУ в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,102
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 2,5	1,122
1.4.		Офисное	5...7	1,109
1.5.		Офисное	12...14	1,111
1.6.		Производственно-складское	8...10	1,088
1.7.		Производственно-складское	10...14	1,008
2	Екатеринбург			
2.1.		Торговое	Середина города	1,118
2.2.		Офисное	Середина города	1,009
2.3.		Офисно-складское	Середина города	1,119
2.4.		Производственно-складское	Окраина	1,072
3	Краснодар			
3.1.		Торговое	Середина города	1,112
3.2.		Офисное	Середина города	1,109
3.3.		Производственно-складское	Окраина	1,069
4	Новосибирск			
4.1.		Торговое	Середина города	1,107
4.2.		Производственно-складское	Середина города	1,098
4.3.		Производственно-складское	Окраина	1,050
5	Омск			
5.1.		Торговое	Середина города	1,052
5.2.		Офисное	Середина города	1,084
5.3.		Производственно-складское	Окраина	1,041
6	Ростов на Дону			
6.1.		Офисное	Середина города	1,122
6.2.		Торговое	Середина города	1,108
6.3.		Производственное	Окраина	1,034
7	Рязань			
7.1.		Торговое	Середина города	1,121
8	Санкт-Петербург			
8.1.		Торговое	Середина города	1,109
8.2.		Офисное	Середина города	1,106
8.3.		Производственное	Окраина	1,032
9	Тверь			
9.1.		Торговое	Середина города	1,104
9.3.		Производственно-складское	Окраина	1,068
10	Ярославль			
10.1.		Торговое	Середина города	1,109
10.2.		Офисное	Середина города	1,088
10.3.		Производственно-складское	Окраина	1,021

Класс объекта – рыночная стоимость объекта может сильно варьироваться в зависимости от класса и типа рассматриваемых помещений. Например, объекты класса А являются самыми высококлассными и соответственно дорогими.

Месторасположение

Местоположение - важнейший ценообразующий фактор, влияющий на стоимость коммерческой недвижимости. Район расположения является одним из самых важных факторов при определении стоимости недвижимости. Наиболее дорогие объекты недвижимости, как выставленные на продажу, так и сдаваемые в аренду, предлагаются в центре г. Липецк, а наиболее дешевые объекты расположены на окраинах города и Липецкой области.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Таблица 14. Размер корректировки на местоположение

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому 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

Торг

Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка была определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Таблица 15. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Отопление

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен холодных (неотапливаемых) производственных объектов к ценам отапливаемых объектов.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Таблица 16. Корректировка на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Площадь объекта

На рынке нежилых помещений имеется тенденция снижения удельного показателя стоимости помещений с возрастанием площади в определенном классе помещений. То есть, существует эффект (масштабный эффект) влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость.

Масштабный эффект связан не столько с размером площади, сколько с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- Отдельных комнат;
- Отдельных мест в комнатах (например, для расположения обменных автоматов или рекламных предметов).

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Влияние масштабного эффекта мало зависит от класса помещений, но в большей степени зависит от их функционального назначения.

Корректировка определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Таблица 17. Корректировка на масштаб для производственно-складских объектов

Площадь, кв.м		усредненные данные по России					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,42	1,47
	500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,32	1,36
	1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,12	1,15
	5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1,00

Наличие грузоподъемных механизмов

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен производственно-складских объектов, обеспеченных грузоподъемными механизмами, и необеспеченных таковыми.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Таблица 18. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Наличие холодильного оборудования

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен производственно-складских объектов, оборудованных холодильными камерами, и необорудованных таковыми.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Таблица 19. Корректировка на наличие холодильного оборудования

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,22	1,14	1,30
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,14	1,31

Наличие ж/д ветки

Наличие ж/д ветки на территории участка производственной базы существенно влияет на стоимость объекта в целом.

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен объектов с наличием ж/д ветки к ценам объектов без ж/д ветки.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Таблица 20. Корректировка на наличие ж/д ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

Физический износ

Фактор физического износа обусловлен различиями в состоянии и возрасте зданий.

Возможные значения корректировок на состояние определены на основании данных Ассоциации «СтатРиелт»⁸.

Таблица 21. Размер корректировки на физический износ

назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производ. складские)	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,98	0,92
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,85	0,96	0,90
Складские и производственные здания и помещения			0,82	0,95	0,88
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,75	0,90	0,82
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,73	0,89	0,80
Складские и производственные здания и помещения			0,65	0,89	0,76
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,51	0,75	0,62
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,45	0,81	0,61
Складские и производственные здания и помещения			0,36	0,77	0,55
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,11	0,34	0,21

Класс объекта

Общая классификация разработана с целью определения конструктивных и логистических характеристик складских помещений и инфраструктуры. Независимо от назначения, видов хранимой продукции и формы собственности, все склады подразделяются на 6 категорий. Чем выше класс объекта, тем выше при прочих равных условиях его цена/ставка аренды.

Возможные значения корректировок на состояние представлены в Справочнике оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1597-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Таблица 22. Корректировка на класс

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,17	1,27
	B, B+	0,85	1,00	1,09
	C и ниже	0,79	0,92	1,00

Назначение частей производственно-складского комплекса

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные показатели цен офисных помещений, расположенных на огороженной территории базы и офисных помещений, имеющих выход на улицу, различны. Стоимость офисных помещений, расположенных на территории базы может быть рассчитана на основании удельного показателя стоимости отапливаемых производственно-складских помещений, расположенных на территории базы.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018.

Таблица 23. Значения корректировок на назначение частей производственно-складского комплекса

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
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

12.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Продолжается спад экономики страны.

Объект оценки относится к складским комплексам класса В.

Анализ рынка складских объектов показал, что рынок складских объектов г. Липецка активен и достаточно развит. Диапазон стоимостей складских объектов в г. Липецк находится в диапазоне от 4,5 до 20 тыс. руб. за 1 кв. м, средняя стоимость составляет 12,6 тыс. руб./кв. м без учета скидки на торг, наличия оборудования, площади и других ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

13.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на их стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке недвижимости.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости оцениваемых объектов.

13.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

Обоснование выбора различных методов для расчета стоимости

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик не может отказаться от применения методов затратного подхода в случае наличия возможности заменить объект оценки точной копией, а также в случае наличия достоверной информации стоимости нового строительства.

Согласно самому авторитетному на Западе изданию по оценке недвижимости, затратный подход наиболее применим при оценке рыночной стоимости новых или относительно новых сооружений (см. The Appraisal of Real Estate, 11th Edition, Chicago, 1996, p. 338). «Этот подход особенно убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а сооружения - новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории» (там же). Тем не менее, необходимо помнить также и о том, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, т. к. понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и наоборот – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Оценщик счел нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по следующим основным причинам:

1. Методики затратного подхода наиболее применимы при определении стоимости новых объектов недвижимости (с момента ввода в эксплуатацию / постройки которых прошло менее 3-5 лет), объектов уникальных или специального назначения (бассейны, спортивно-оздоровительные комплексы, музеи, котельные и т.д.), по которым нет аналогичных продаж, в условиях пассивного рынка, для целей страхования, для целей налогообложения и др.;

2. По мнению Оценщика, инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с оцениваемым объектом, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством;

3. Уровень цен и достижимых доходов от объекта недвижимости, в свою очередь, определяется местоположением, удобством доступа, профессионализмом управляющей компании и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.

Таким образом, в силу вышеуказанных обстоятельств представляется целесообразным отказаться от использования методик затратного подхода, как не дающих корректных результатов для оценки стоимости объектов недвижимости.

Сравнительный подход является возможным для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный подход и метод сравнения продаж при оценке рыночной стоимости гаража, представленного к оценке.

Доходный подход является возможным для оценки рыночной стоимости имущественного комплекса. Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход и метод капитализации при оценке рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса, представленного к оценке.

Сведение результатов

Согласование результатов производится экспертным методом.

Вывод: при оценке рыночной стоимости использовались:

При оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:

- сравнительный подход - реализация подхода производилась методом сравнения продаж;

- доходный подход – реализация подхода произведена методом капитализации;

При оценке рыночной стоимости движимого имущества:

- затратный подход - реализация подхода производилась методом определения воспроизводства по цене однородного объекта для оценки рыночной стоимости оборудования, износ определялся методом срока жизни

- согласование производится экспертным методом.

14. Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж

14.1. Общие положения

Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат: условия продажи, время продажи, местоположение, конструктивные особенности строения (этажность, год постройки, материал стен, общая площадь, состояние и т.п.);
- Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило, не менее 3-х объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога (юридический статус, капитальность встроенного помещения, год постройки, общая площадь, внутреннее состояние, наличие парковки и т.д.);
- Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки: На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов.
- Оценка точности результата. На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризуемая отношением среднеквадратичного отклонения (S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная стоимость объекта оценки определяется как результат взвешивания скорректированных цен объектов-аналогов. Данные об отобранных для сравнения объектах приведены в Приложении к Отчету.

14.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости оцениваемых объектов с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемых объектов оценки, учитывая все их достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Оценке подлежит производственно-складской комплекс.

Данные об аналогах для зданий проанализированы Оценщиком и сведены в таблице ниже.

Оценщиком были отобраны следующие объекты-аналоги, максимально сопоставимые с оцениваемым производственно-складским комплексом.

Таблица 24. Объекты-аналоги для производственно-складского комплекса

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Источник информации	-		https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2100_m_969950101	https://lipeck-region.afy.ru/lipeck/kupit-sklad/900293531 http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/439939/	https://lipeck-region.afy.ru/lipeck/kupit-sklad/900226949 http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/436680/
Описание	-	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	Продается отопливаемый склад с встроенным АБК, расположенный на собственном участке земли. Объект разделен на несколько помещений со своими зонами загрузки. Склад оснащен крытой рампой. Есть все коммуникации: - эл. энергия (своя подстанция) - отопление (своя котельная на твердом топливе) - вода и канализация (центральные сети) Возможна аренда. ждем Ваших предложений!!!	Продается склад на Универсальном проезде 14. Не отопливаемый. Но есть техническая возможность провести отопление. Потолки 5м. Есть пандус для разгрузки. Стартовая стоимость 7млн.500т.рублей.	Продается складской комплекс с АБК. Общая площадь строений – 4071 кв м, из них 3500 кв м – склады, 571 кв м – административные помещения, расположенные на 1 и 2 этажах. Складские помещения с ровными полами, имеют 5 разгрузочных зон, оборудованных докшеллерами. Есть все коммуникации. Собственная ТП. Отопление – газ, канализация центральная. Земельный участок общей площадью 7961 кв м в собственности. Удобное месторасположение – рядом Лебедянского шоссе – одна из основных магистралей Липецкой области.
Дополнительная информация, полученная по телефону		-	7(903)6438938 Фомин Владимир Николаевич	7(903)6438938 Фомин Владимир Николаевич	79036439806 Мерзлякова Ирина Александровна
Цена продажи	руб. / кв.м.	-	22 000 000	7 500 000	80 000 000
Площадь	кв. м.	4 175,7	2 110,9	600	4 072
Цена продажи	руб. / кв.м.	-	10 422	12 500	19 646

*Дополнительные характеристики уточнялись в ходе телефонных переговоров

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Оценщиком была определена рыночная стоимость для *элемента сравнения* – 1 кв.м. общей площади с учетом сложившейся бизнес-практики на рынке недвижимости, которая затем была скорректирована на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом.

14.3. Внесение корректировок

Для расчёта стоимости объектов оценки сравнительным подходом, необходимо внесение корректирующих поправок, для приведения средневзвешенной рыночной стоимости единицы сравнения к стоимости оцениваемого объекта.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и оцениваемым объектом. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит оцениваемый объект, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие движимого имущества.

Ниже приведен расчет рыночной стоимости нежилых зданий методом сравнения продаж.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости гаража, методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2100_m_969950101	https://lipeck-region.afy.ru/lipeck/kupit-sklad/900293531 http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/439939/	https://lipeck-region.afy.ru/lipeck/kupit-sklad/900226949 http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/436680/
Общая площадь	кв. м	4 175,7	2 110,9	600	4 072
Цена предложения	руб./кв.м		10 422	12 500	19 646
1. Передаваемые права	-	право собственности / право собственности	право собственности / право собственности	право собственности / право собственности	право собственности / право собственности
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 422	12 500	19 646
2. Условия финансирования	-	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 422,0	12 500,0	19 646,0
3. Разница между стоимостью предложения и сделки	-	-	поправка на торг	поправка на торг	поправка на торг
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м		9 223	11 063	17 387
4. Рыночные условия (на дату продажи)	-	01.12.2018	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		9 223	11 063	17 387
5. Местоположение	-				
<u>5.1. Адресные ориентиры</u>		г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	г. Липецк, р-н Правобережный, Лебедянское, д.1	город Липецк, Универсальный проезд, 14	г. Липецк, проезд. Трубный
Корректировка	%		0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
<u>6.1. Площадь</u>	кв. м	4 176	2 111	600	4 072
Корректировка	%		0%	-15%	0%
<u>6.2. Наличие ж/д ветки</u>		нет	нет	Есть на участке	нет
Корректировка			0%	-7%	0%
<u>6.3. Отопление</u>		есть, только АБК	есть	нет	есть
Корректировка			-18%	8%	-18%
<u>6.4. Наличие грузоподъемных механизмов</u>		нет	нет	нет	нет

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка			0%	0%	0%
<u>6.5.Наличие холодильного оборудования</u>		есть в пристройке к лит. А	нет	нет	нет
Корректировка			3,0%	3%	3%
<u>6.6.Класс склада</u>		В	С	С	В
Корректировка			9,0%	9,0%	0,0%
<u>6.7.Физический износ</u>		Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Корректировка			16%	16%	0%
7. Структура площадей		офисы 883,2 кв. м	офисы 315 кв. м	есть, 15-20% от общей площади	офисы 571 кв. м
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
8. Наличие доп. компонентов стоимости, не относящихся к предмету оценки (оборудование, мебель, др.)			0%	0%	0%
Корректировка	%		10 422	12 500	19 646
Выводы:					
Общая чистая коррекция	%		10%	14%	-15%
Итого скорректированная стоимость	руб./кв.м		10 145	12 612	14 779
Общая валовая коррекция	%		10%	14%	15%
Коэффициент вариации	%	19%	Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной,		
			10% - 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной;		
			если коэффициент вариации превышает 33% - это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов		
Весовой коэффициент	%		37%	32%	31%
Рыночная стоимость объекта оценки	руб./кв.м		12 371		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.		51 661 296		

Источник: расчеты Оценщика

Расхождение результатов оценки⁹. Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями (коэффициент вариации) объектов-аналогов составляет не более 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

Определение корректировок и порядок их внесения

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми складскими помещениями по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между исследуемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют (несущественны), **корректировка равна 0%:**

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- местоположение;
- состояние.

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

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

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

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

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

К% - относительная корректировка в %;

Ка - абсолютная корректировка в руб./кв. м.

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав

Объект оценки и объекты-аналоги № 1,2 предполагают передачу прав собственности на здания и земельный участок, поэтому корректировка на состав передаваемых прав не применяется. Объект-аналог № 3 предполагают передачу прав собственности на здания и права долгосрочной аренды на земельный участок.

Размер корректировки и права можно определить по данным Сборника рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 (Таблица 13 Отчета).

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые права	право собственности / право собственности	право собственности / право собственности	право собственности / право собственности	право собственности / право собственности
Корректировка, %		0%	0%	0%

⁹ Елисеева И. И., Юзбашев М. М. Общая теория статистики: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002. — ISBN 5-279-01956-9

Корректировка на условия финансирования

В данном исследовании отсутствует информация об особых условиях финансирования ни по одному аналогу, условия финансирования полагаются типичными для данного сегмента рынка. Поэтому данная корректировка не вводится.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Во всех подобранных аналогах отсутствуют какие-либо нетипичные условия продажи. Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями продажи, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на тип цены (цена предложения / цена сделки)

Цены на объекты-аналоги являются ценами предложения. Реальная цена, по которой отчуждается недвижимость, и заключаются договора, как правило, ниже, чем указано в офертах. Оценщиком была принята средняя скидка на торг производственно-складской недвижимости на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 в размере 11,5% (Таблица 15 Отчета).

Значение корректировки принимается со знаком минус, предлагаемая цена предложения объектов-аналогов корректируется в сторону уменьшения.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Все аналоги актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на дату не вносится.

Корректировка на месторасположение

Это наиболее значимый фактор. Стоимость недвижимого имущества, расположенного в разных районах области, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.

Размер корректировки может быть определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 14 Отчета).

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в промзонах г. Липецка, в связи с чем корректировка для них не вводится.

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях величина единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 17 Отчета).

Таблица 26 Расчет корректировки на масштаб

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	4 176	2 111	600	4 072
Корректировка на размер общей площади, %		0%	-15%	0%

Корректировка на наличие ж/д ветки

Наличие ж/д ветки на территории участка производственной базы существенно влияет на стоимость объекта в целом.

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен объектов с наличием ж/д ветки к ценам объектов без ж/д ветки.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018. (Таблица 20 Отчета).

Таблица 27 Расчет корректировки на наличие ж/д ветки

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ж/д ветки	нет	нет	Есть на участке	нет
Коэффициент корректировки	1	1	1,08	1
Корректировка, %		0%	-7%	0%

* По границе земельного участка, на котором расположен аналог 2, имеется ж/д ветка, поэтому корректировка вносится на минимальном уровне.

Корректировка на наличие отопления

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен холодных (неотапливаемых) производственных объектов к ценам отапливаемых объектов.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 16 Отчета).

Таблица 28 Расчет корректировки на наличие отопления

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отопления	есть, только АБК	есть	нет	есть
Коэффициент корректировки	$0,82 = (883,2 * 1 + 0,76 * (4175,7 - 883,2 - 630,4)) / (4175,7 - 630,4)$	1,00	0,76	1,00
Корректировка, %		-18%	8%	-18%

*Из общей площади исключена площадь склада-холодильника, т.к. по ним отопление не требуется.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен производственно-складских объектов, обеспеченных грузоподъемными механизмами, и необеспеченных таковыми.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 18 Отчета).

Таблица 29 Расчет корректировки на наличие грузоподъемных механизмов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка, %		0%	0%	0%

Корректировка на наличие холодильного оборудования

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен производственно-складских объектов, оборудованных холодильными камерами, и необорудованных таковыми.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 19 Отчета).

Таблица 30 Расчет корректировки на наличие холодильного оборудования

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие холодильного оборудования	есть в пристройке к лит. А	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	$1,03 = (1,22 * 630,4 + 4175,7 - 630,4) / 4175,7$	1	1	1
Корректировка, %		3,0%	3%	3%

Корректировка на физический износ

Фактор физического износа обусловлен различиями в состоянии и возрасте зданий.

Возможные значения корректировок на состояние определены на основании данных Ассоциации «СтатРиелт»¹⁰ (Таблица 21 Отчета).

Таблица 31 Расчет корректировки на физический износ

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики зданий	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Коэффициент корректировки	0,88	0,76	0,76	0,88
Корректировка, %		16%	16%	0%

Корректировка на класс объекта

Общая классификация разработана с целью определения конструктивных и логистических характеристик складских помещений и инфраструктуры. Независимо от назначения, видов хранимой продукции и формы собственности, все склады подразделяются на 6 категорий. Чем выше класс объекта, тем выше при прочих равных условиях его цена/ставка аренды.

Возможные значения корректировок на состояние представлены в Справочнике оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 22 Отчета).

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1597-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Таблица 32. Расчет корректировки на класс

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс объекта	В	С	С	В
Корректировка, %		9,0%	9,0%	0,0%

Корректировка на структуру площадей

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные показатели цен административных помещений, расположенных на территории производственно-складской базы, и производственно-складских помещений, расположенных на территории той же базы, различны.

Все аналоги, как и объект оценки, имеют в своем составе 15-20% административных площадей, поэтому корректировка на структуру площадей не вносится, вследствие ее незначительного размера при сопоставимости доли административных площадей в структуре складского комплекса.

После применения всех корректировок, был получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как взвешенная между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

В соответствии с Задаaniem на оценку требуется определить рыночную стоимость в виде итогового значения, без указания диапазона, в связи с чем диапазон рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не определялся.

15. Определение рыночной стоимости Объекта оценки методом капитализации

15.1. Общие положения

В данном Отчете использовался метод прямой капитализации, как наиболее объективный, что связано с достаточной развитостью рынка недвижимости в регионе.

Метод капитализации базируется на приведении потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Данный метод используется, когда ожидается, что будущие чистые доходы недвижимости или ее денежные потоки будут либо равны текущим, либо будут стабильно расти и являться значительными положительными величинами.

Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации производится по формуле:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки,

I – чистый операционный доход,

R - ставка капитализации.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовый доход рассчитывается как потенциальный валовый доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

- определение ожидаемого дохода от всех возможных источников поступления для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определение возможных потерь от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения действительного валового дохода (ДВД);
- определение операционных расходов и вычитание их из ДВД;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД);
- определение ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и ставки капитализации.

В рамках данного Отчета для базы расчета арендной ставки были выбраны здания производственного, складского назначения.

15.1. Определение величины потенциального валового дохода

Доходы, приносимые объектом оценки, складываются, прежде всего, из доходов (принято в рамках данного отчета), получаемых от сдачи имеющихся площадей в аренду.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{АП},$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м;

АП – ставка арендной платы за 1 кв.м в год.

Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ величины арендопригодной площади и рыночных арендных ставок по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемому и расположенным в районе расположения объекта оценки.

Размер арендопригодных площадей определяется в соответствии с конструктивными особенностями объекта оценки по материалам, предоставленным Заказчиком.

Для целей настоящей оценки арендопригодная площадь принята на уровне общей площади зданий и помещений соответствующего назначения.

При расчете арендной ставки¹¹ Оценщиком были подобраны объекты аналоги, позиционирующиеся на рынке, и методом сравнения определена рыночная арендная ставка для объекта оценки.

Оценщик проанализировал рынок аренды складских помещений, расположенных в районе оцениваемых объектов.

Все объекты-аналоги были прозвонены, информация уточнена в телефонных переговорах. Арендные ставки приведены с НДС с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов.

Расчет по определению ставки арендной платы представлен ниже

Расчет ставки аренды по неотапливаемым складам

Таблица 33. Аналоги, представленные на рынке на дату проведения оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/166836341/	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/196054703/	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/198214907/
		79803501755	79155503185	79192501643
Тип объекта	Складское неотапливаемое помещение	Складское отапливаемое помещение	Складское неотапливаемое помещение	Складское неотапливаемое помещение
Местоположение	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	Липецк, Трубный проезд	Липецк, район Правобережный, Поперечный проезд, 2А	г. Липецк, Левобережный, 9 Мая ул., 28
Цена аренды, руб./кв.м /год		2 435	1 800	1 680
Условия договора аренды	без учета НДС, с ЭР без КУ	с учетом НДС, с ЭР с КУ	без учета НДС, с ЭР с КУ	с учетом НДС, с ЭР с КУ
Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
Площадь административных помещений, кв.м	0	571	0	0
Площадь, кв.м	2 651,7	4071	400	1000
Физический износ	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Класс объекта	В	В	С	С
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	есть

Источник: данные рынка

*Информация по аналогам уточнена в ходе телефонных переговоров

¹¹ Рыночная арендная ставка – наиболее вероятная ставка арендной платы, по которой 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.

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы складского неотапливаемого помещения.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	-	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/166836341/	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/196054703/	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/198214907/
Общая площадь	кв. м	2 651,7	4 072	400	1 000
Цена предложения	руб./кв.м/г.		2 434	1 800	1 680
Условия договора аренды		без учета НДС, с ЭР без КУ	с учетом НДС, с ЭР с КУ	без учета НДС, с ЭР с КУ	с учетом НДС, с ЭР с КУ
Цена предложения с НДС с ЭР без КУ	руб./кв.м/г.		1 733	1 513	1 196
1. Передаваемые права	-	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		1 733	1 513	1 196
2. Условия финансирования	-	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		1 733,0	1 513,0	1 196,0
3. Разница между стоимостью предложения и сделки	-	-	поправка на торг	поправка на торг	поправка на торг
Корректировка	%		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		1 572	1 372	1 085
4. Рыночные условия (на дату продажи)	-	31.07.2018	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		1 572	1 372	1 085
5. Местоположение	-				
5.1. Адресные ориентиры		г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	Липецк, Трубный проезд	Липецк, район Правобережный, Поперечный проезд, 2А	г. Липецк, Левобережный, 9 Мая ул., 28
Корректировка	%		0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь	кв. м	630,4	4 072	400	1 000
Корректировка	%		18%	-7%	0%
6.2. Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.3. Отопление		нет	есть	нет	нет
Корректировка	%		-24%	0%	0%

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<u>6.4. Наличие грузоподъемных механизмов</u>		нет	нет	нет	есть
Корректировка	%		0%	0%	-11%
<u>6.5. Наличие холодильного оборудования</u>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>6.6. Класс объекта</u>		В	В	С	С
Корректировка	%		0%	9%	9%
<u>6.7. Физический износ</u>		Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Корректировка			0%	16%	16%
<u>7. Использование объекта</u>		складское	571 кв. м офис	складское	складское
Корректировка	%		-7%	0%	0%
<u>8. Наличие доп. компонентов стоимости, не относящихся к предмету оценки (оборудование, мебель, др.)</u>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Общая чистая коррекция	%		-13%	18%	14%
Итого скорректированная стоимость	руб./кв.м		1 368	1 619	1 237
Общая валовая коррекция	%		13%	18%	14%
Коэффициент вариации	%	14%	Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной,		
			10% - 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной;		
			если коэффициент вариации превышает 33% - это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов		
Весовой коэффициент	%		36%	30%	34%
Рыночная стоимость права аренды	руб./кв.м/г. без учета НДС, с ЭР без КУ		1 399		

Источник: расчет оценщика

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

Расчет ставки аренды по складу-холодильнику

Таблица 35. Аналоги, представленные на рынке на дату проведения оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации		https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_200_m_1712501704	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_1131269699	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/167346218/
		79803501755	79155503185	79192501643
Тип объекта	Склад-холодильник	Складское отопляемое помещение	Склад-холодильник	Склад-холодильник
Местоположение	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	Липецк, Универсальный проезд, 10	Липецк, район Левобережный, улица Металлургов, 4Б	г. Липецк, Октябрьский, ул. Чехова, 2а
Цена аренды, руб./кв.м /год		2 400	2 400	1 680
Условия договора аренды	без учета НДС, с ЭР без КУ	с учетом НДС, с ЭР без КУ	с учетом НДС, с ЭР с КУ	с учетом НДС, с ЭР без КУ
Вид права	аренда	аренда	аренда	аренда
Площадь административных помещений, кв.м	0	0	0	0
Площадь, кв.м	630,4	200	1000	200
Физический износ	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки

Источник: данные рынка

*Информация по аналогам уточнена в ходе телефонных переговоров

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы для склада-холодильника

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_200_m_1712501704	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_1131269699	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/167346218/
Общая площадь	кв. м	630,4	200	1 000	200
Цена предложения	руб./кв.м/г.		2 400	2 400	1 680
Условия договора аренды		без учета НДС, с ЭР без КУ	с учетом НДС, с ЭР без КУ	с учетом НДС, с ЭР с КУ	с учетом НДС, с ЭР без КУ
Цена предложения с НДС с ЭР без КУ	руб./кв.м/г.		2 034	1 709	1 424
1. Передаваемые права	-	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		2 034	1 709	1 424
2. Условия финансирования	-	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные	условия сделки: типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		2 034,0	1 709,0	1 424,0
3. Разница между стоимостью предложения и сделки	-	-	поправка на торг	поправка на торг	поправка на торг
Корректировка	%		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		1 845	1 550	1 292
4. Рыночные условия (на дату продажи)	-	31.07.2018	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/г.		1 845	1 550	1 292
5. Местоположение	-				
5.1. Адресные ориентиры		г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к	Липецк, Универсальный проезд, 10	Липецк, район Левобережный, улица Metallургов, 4Б	г. Липецк, Октябрьский, ул. Чехова, 2а
Корректировка	%		0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь	кв. м	630,4	200	1 000	200
Корректировка	%		-17%	0%	-17%
6.2. Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<u>6.3. Наличие грузоподъемных механизмов</u>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>6.4. Наличие холодильного оборудования</u>		есть	нет	есть	есть
Корректировка	%		23%	0%	0%
<u>6.5. Физический износ</u>		Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Корректировка			16%	16%	16%
<u>7. Использование объекта</u>		складское	складское	складское	складское
Корректировка	%		0%	0%	0%
<u>8. Наличие доп. компонентов стоимости, не относящихся к предмету оценки (оборудование, мебель, др.)</u>		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0%	0%	0%
Выводы:					
Общая чистая коррекция	%		22%	16%	-1%
Итого скорректированная стоимость	руб./кв.м		2 251	1 798	1 279
Общая валовая коррекция	%		22%	16%	1%
Коэффициент вариации	%	27%	Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, 10% - 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной; если коэффициент вариации превышает 33% - это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов		
Весовой коэффициент	%		22%	29%	49%
Рыночная стоимость права аренды	руб./кв.м/г. без учета НДС, с ЭР без КУ		1 643		

Источник: расчет оценщика

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

Расхождение результатов оценки. Полученное значение расхождение результатов оценки между максимальным и минимальным скорректированными значениями объектов-аналогов составляет не более 30%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки, и при выведении итоговой величины стоимости 1 кв. м объекта исследования.

Определение корректировок и порядок их внесения

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми складскими помещениями по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между исследуемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют (несущественны), **корректировка равна 0%:**

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- местоположение;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- наличие ж/д ветки;
- назначение.

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

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

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

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

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

К% - относительная корректировка в %;

Ка - абсолютная корректировка в руб./кв. м.

Ниже представлено объяснение примененных корректировок.

Корректировка на состав передаваемых прав

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, поэтому корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования

В данном исследовании отсутствует информация об особых условиях финансирования ни по одному аналогу, условия финансирования полагаются типичными для данного сегмента рынка. Поэтому данная корректировка не вводится.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Во всех подобранных аналогах отсутствуют какие-либо нетипичные условия аренды. Таким образом, все объекты-аналоги характеризуются рыночными условиями аренды, поэтому корректировка не вводится.

Корректировка на тип цены (цена предложения / цена сделки)

Цены на объекты-аналоги являются ценами предложения. Реальная цена, по которой отчуждается недвижимость, и заключаются договора, как правило, ниже, чем указано в офертах. Оценщиком была принята средняя скидка на торг складских помещений на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 в размере 9,3% для аренды (Таблица 15 Отчета).

Значение корректировки принимается со знаком минус, предлагаемая цена предложения объектов-аналогов корректируется в сторону уменьшения.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки. Основным индикатором рынка недвижимости является динамика изменения цен на недвижимость в рамках одного и того же рынка, которая отражается либо в процентах от предыдущего уровня цен, либо с помощью ценовых индексов.

Все аналоги актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на дату не вносится.

Корректировка на месторасположение

Это наиболее значимый фактор. Ставки аренды недвижимого имущества, расположенного в разных районах области, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз.

Размер корректировки может быть определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 14 Отчета).

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, расположены в промзонах г. Липецка, в связи с чем корректировка для них не вводится.

Корректировка на площадь

Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях величина ставки аренды единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади.

Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 17 Отчета).

Таблица 37 Расчет корректировки на масштаб для неотопливаемых складов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	500-1000	<100	1 000	150
Корректировка на размер общей площади, %		-17%	0%	-17%

Таблица 38 Расчет корректировки на масштаб для склада-холодильника

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	630,4	200	1 000	200
Корректировка на размер общей площади, %		-17%	0%	-17%

Корректировка на наличие отопления

Данная корректировка учитывает разницу в отношении ставок аренды холодных (неотопливаемых) производственных объектов к ценам отопливаемых объектов.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 16 Отчета).

Таблица 39 Расчет корректировки на наличие отопления для неотапливаемых складов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	0,76	1	1	1
Корректировка, %		-24%	-24%	-24%

Для склада-холодильника данная корректировка не применима, т.к. отопление не требуется.

Корректировка на наличие холодильного оборудования

Данная корректировка учитывает разницу в отношении ставок аренды производственно-складских объектов, оборудованных холодильными камерами, и необорудованных таковыми.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 19 Отчета).

Таблица 40 Расчет корректировки на наличие холодильного оборудования для неотапливаемых складов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие холодильного оборудования	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	1	1	1	1
Корректировка, %		0%	0%	0%

Таблица 41 Расчет корректировки на наличие холодильного оборудования для склада-холодильника

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие холодильного оборудования	есть	нет	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,23	1	1,23	1,23
Корректировка, %		23%	0%	0%

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Данная корректировка учитывает разницу в отношении цен производственно-складских объектов, обеспеченных грузоподъемными механизмами, и необеспеченных таковыми.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 18 Отчета).

Таблица 42 Расчет корректировки на наличие грузоподъемных механизмов для неотапливаемых складов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	есть
Коэффициент корректировки	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка, %		0%	0%	11%

Таблица 43 Расчет корректировки на наличие грузоподъемных механизмов для склада-холодильника

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	0,89	0,89	0,89	0,89
Корректировка, %		0%	0%	0%

Корректировка на физический износ

Фактор физического износа обусловлен различиями в состоянии и возрасте зданий.

Возможные значения корректировок на состояние определены на основании данных Ассоциации «СтатРиелт»¹² (Таблица 21 Отчета).

Таблица 44 Расчет корректировки на физический износ для неотапливаемых складов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики зданий	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Коэффициент корректировки	0,88	0,88	0,76	0,76
Корректировка, %		0%	16%	16%

Таблица 45 Расчет корректировки на физический износ для склада-холодильника

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики зданий	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Коэффициент корректировки	0,88	0,76	0,76	0,76
Корректировка, %		16%	16%	16%

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1597-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Корректировка на класс объекта

Общая классификация разработана с целью определения конструктивных и логистических характеристик складских помещений и инфраструктуры. Независимо от назначения, видов хранимой продукции и формы собственности, все склады подразделяются на 6 категорий. Чем выше класс объекта, тем выше при прочих равных условиях его цена/ставка аренды.

Возможные значения корректировок на состояние представлены в Справочнике оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 22 Отчета).

Таблица 46. Расчет корректировки на класс для неотапливаемых складов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс объекта	В	В	С	С
Корректировка, %		0%	9%	9%

Для складов-холодильников данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на структуру площадей

Данная корректировка отражает тот факт, что удельные показатели цен административных помещений, расположенных на территории производственно-складской базы, и производственно-складских помещений, расположенных на территории той же базы, различны.

Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 23 Отчета).

Таблица 47. Корректировка на структуру площадей для неотапливаемых складов

Наименование показателей	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Использование объекта	складское	571 кв. м офис	складское	складское
Коэффициент корректировки		1,07		
Корректировка, %		-7%	0%	0%

Все аналоги склада-холодильника, как и объект оценки, не имеют в своем составе административных площадей, поэтому корректировка на структуру площадей не вносится.

Расчет арендной ставки для оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Таблица 48. Расчет арендной ставки для оцениваемого объекта

Тип объекта	Корректировка на назначение	Арендная ставка, руб. / кв.м. /год
Ставка аренды для неотапливаемых складских площадей		886
Ставка аренды для складов с холодильным оборудованием		1090
Ставка аренды для офисных помещений	1,5/0,76*	1749

Источник информации: расчеты оценщика

* Значение корректировки принято согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 (Таблица 23 Отчета).

15.2. Определение величины действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом потерь от простоя помещения и неплатежей за аренду.

Возможные потери арендной платы от вакансий и недобора платежей обычно определяются как процент от потенциального валового дохода (коэффициент недозагрузки).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100 % площадей здания. Всегда имеется вероятность того, что часть арендной платы в течение прогнозируемого периода владения имуществом не будет собрана. Не существует стандартов для допусков на наличие вакансий и недобор денежных средств. Обычно потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка.

После определения величины потенциального валового дохода производится его корректировка на величину потерь от недоиспользования объекта и недополучения арендных платежей.

Расчет стоимости оцениваемого здания произведен при следующих допущениях:

- коэффициент сбора (K_c) арендной платы по нашим оценкам может составлять $0,92 \div 1,0$ (при этом значение $K_{нс} = 0,92$ соответствует случаю, когда арендодателю не удаётся взыскать арендные платежи только за 1-н месяц в течении года). Учитывая условия типовых договоров аренды, в данном случае, для расчета принимаем $K_c = 1,0$;

- недозагрузка определяется как процент от потенциального валового дохода; в период действия фактически заключенных долгосрочных договоров аренды, потери для сданных в аренду зданий / помещений в зданиях равны нулю; потеря от недозагрузки вакантных помещений принимается согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 и составит 12,7 %.

Таблица 49. Уровень недозагрузки

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

15.3. Определение величины операционных расходов

При определении величины чистого операционного дохода, из потенциального валового дохода, приносимого недвижимостью, вычитаются операционные расходы. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налог на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

Значение принято на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 и составит для объектов 15,8%.

Таблица 50. Операционные расходы

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

15.4. Расчет коэффициента капитализации

Метод прямой капитализации не производит отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал, срока владения недвижимостью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций. Кроме того, практически всегда прямая капитализация оценивает полное право собственности. Согласно имеющимся у оценщика данным заемные средства в объекте не участвуют, поэтому оценщик принимает коэффициент общей капитализации равным коэффициенту капитализации для всего объекта.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

В расчетах используется значение на основании данных Ассоциации «СтатРиелт»¹³, которое составляет для складских объектов класса В 14%, и значение на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под руководством Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018, которое составляет для специализированных высококлассных объектов 11,9%.

Таким образом, для целей настоящего расчета применяется среднее значение по вышеуказанным источникам в размере 13%.

Таблица 51. Коэффициент капитализации по данным Ассоциации «СтатРиелт»

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,14
3	Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Таблица 52. Коэффициент капитализации по данным сборника Лейфера Л.А.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

15.5. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

На основе полученных величин годовой арендной платы за 1 кв.м., величины коэффициента капитализации и имеющихся сведениях о величине операционных расходов и недозагрузке, производится расчет стоимости в рамках доходного подхода.

Таблица 53. Определение стоимости объекта оценки методом капитализации

Объект оценки	Помещения складские отапливаемые	Помещения склада-холодильника	Помещения офисные
Площадь общая, кв. м	2 651,70	630,4	883,2
Аренднопригодная площадь, кв. м	2 651,70	630,4	883,2
Годовая ставка аренды, руб./кв. м/год	886	1 090	1 749

¹³ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

Объект оценки	Помещения складские отапливаемые	Помещения склада-холодильника	Помещения офисные
Доход от сдачи в аренду, руб. / год без НДС	2 349 406	687 136	1 544 717
Итого потенциальный валовый доход, руб./год без НДС	7 184 873		
Потери от недозагрузки, % от PGI	12,7%		
Потери от неплатежей, % от PGI	0,00%		
Действительный валовой доход (EGI), руб. / год без НДС	6 272 394		
Эксплуатационные расходы, %	15,8%		
Чистый операционный доход (NOI), руб. / год без НДС	5 137 184		
Чистый операционный доход (NOI), руб. / год с НДС	6 061 877		
Коэффициент капитализации (R), %	13%		
Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. с НДС	46 629 823		

Источник: расчет Оценщика

В соответствии с Задаaniem на оценку требуется определить рыночную стоимость в виде итогового значения, без указания диапазона, в связи с чем диапазон рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода не определялся.

16. Определение рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом

Метод расчета по цене однородного объекта предполагает проведение следующих этапов:

1. Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, похожий на оцениваемый, прежде всего по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Цена на однородный объект должна быть известна.

2. Определяется полная себестоимость производства однородного объекта по формуле:

$$C_{п.од} = \frac{(1 - Ндс)(1 - Нпр - Кр)Ц_{од}}{1 - Нпр}$$

где

Сп.од - полная себестоимость производства однородного объекта;

Цод - цена однородного объекта;

Ндс - ставка налога на добавленную стоимость;

Нпр - ставка налога на прибыль;

Кр - показатель рентабельности продукции.

Допустимо принять показатель рентабельности для пользующейся повышенным спросом продукции в интервале 0,25-0,35, для продукции, имеющей средний спрос - 0,1-0,25, для низко-рентабельной продукции - 0,05-0,1.

3. Рассчитывается полная себестоимость оцениваемого объекта. Для этого в себестоимость однородного объекта вносятся корректировки, учитывающие различия, например, в массе объектов.

$$C_{п} = C_{п.од} \frac{G_{о}}{G_{од}}$$

где

Сп - полная себестоимость производства оцениваемого объекта;

G₀ / G_{од} - масса конструкции оцениваемого и однородного объектов соответственно.

4. Определяется восстановительная стоимость оцениваемого объекта по формуле:

$$S_{в} = \frac{(1 - Нпр) \cdot C_{п}}{(1 - Нпр - Кр)}$$

где

Св - стоимость восстановления оцениваемого объекта.

Если оцениваются оборудование, спрос на которые низок, то их стоимость восстановления принимается обычно на уровне себестоимости.

В состав объекта оценки включено следующее оборудование:

Таблица 54. Состав оцениваемого оборудования

№ п/п	Наименование	Количество
1	Холодильная машина TGR0505/4PCS-10.02 Y/CTE 502E8ED в комплекте	1
2	Холодильная машина LN 135 БП0000010	1
3	Холодильная машина LN 135 БП0000010	1
4	ПКУ 10 2ТН-2ТТ в комплекте с металлоконструкцией для ПКУ, БП0000028	1
5	Холодильная машина LN 135/4NCS, БП0000007	1
6	Холодильная машина LN 124, БП0000013	1
7	Холодильная машина LN 135/4PCS, БП0000008	1
8	Холодильная машина LN 135, БП0000009	1

9	Холодильная машина БП0000015	1
---	------------------------------	---

Источник: данные заказчика

16.1 Выбор объектов аналогов

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Поскольку оцениваемое оборудование широко представлено на вторичном рынке, который достаточно хорошо развит, их оценка возможна методом прямого сравнения, путем подбора подходящего аналога и внесения соответствующих корректировок в стоимость оцениваемого оборудования.

Информация по объектам-аналогам приведена в Разделе 16.1

16.2 Определение прочих затрат

К прочим затратам относятся: доставка и установка оборудования.

Для определения величины затрат на установку оборудования были использованы данные Сборника «Индексы цен в строительстве» №104, за июль 2018 г.

Наименование отрасли экономики и типа технологического оборудования	Наименование отдельных составляющих затрат в стоимости оборудования												Всего стоимость оборудования «в доле»
	Цена приобретения оборудования у производителя	Запасные части	Тара, упаковка, реквизит	Транспортные расходы	Расходы сбыт-снаб. организаций	Комплектация	Заготовительно-складские расходы	Устройство фундаментов под оборудование	Монтажные работы и затраты по главам 8-12 ССР	Шефмонтаж	Пусконаладочные работы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Другие промышленные производства													
кузнечно-прессовое оборудование	100,0		0,4	1,5	0,5	0,5	1,2	1,0	3,4		2,0	110,5	
приборы производственного назначения	100,0		0,6	1,6	0,5	0,5	1,2		65,7		7,0	177,1	
подъемно-транспортное оборудование	100,0		0,3	1,7	0,5	0,5	1,2	1,0	11,7		5,0	122,0	
автомобили (включая троллейбусы, автоприцепы и др.)	100,0			1,0								101,0	

Для промышленного производства коэффициент доставки и установки для оборудования составляет 1,77.

На основании качественных характеристик оборудования, входящего в состав объекта оценки, составлены данные о качестве сопоставимых объектов, выраженные количественными значениями коэффициентов значимости и параметры оцениваемого объекта.

Коэффициент перехода на вторичный рынок составляет 1,0, так как оцениваемое оборудование входит в состав имущественного комплекса.

16.3 Определение накопленного износа

Величина накопленного износа определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональный и внешний (экономическое) устаревания, рассчитывается по формуле:

$$Инс = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Уф) \times (1 - Ув), \text{ где}$$

Инс – накопленный совокупный износ, %;

$I\phi$ – физический износ, %;

$У\phi$ – функциональное устаревание, %;

$Ув$ – внешнее (экономическое) устаревание, %.

Определение физического износа

Чтобы связать износ оборудования с ее стоимостью, таблицы-шкалы для определения коэффициентов износа обычно строят на основе обработки статистической информации о ценах новых и бывших в эксплуатации машин. (Источник информации НП СРО «Экспертный совет» Методическое пособие «Определение физического износа движимого имущества», stosovet.ru).

Таблица 55. Оценочная шкала величины износа

Описание состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в не долгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	25	75
		20	80
		15	85
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	10	90
		2,5	97,5
		0	100

С учетом визуального осмотра и приведенной выше шкалы физический износ оборудования составляет 20%.

Функциональный износ

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональный износ в целях данной оценки не учитывался, поскольку оцениваемые объекты соответствуют своему назначению.

Экономический (внешний) износ

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Величина внешнего износа и составляет 0%, так как оборудование советуется технологическим нормам.

Таким образом, величина накопленного износа для оборудования составляет 20%.

16.4 Определение рыночной стоимости оборудования

Таблица 56. Расчет стоимости оборудования

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Длина, км./Количество, шт.	Источник	Стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость строительства объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.	Дополнительные затраты на доставку шеф-монтаж и наладку, доли от стоимости нового	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Стоимость замещения, руб., без НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость объекта в ценах на дату оценки (без НДС), руб.	Рыночная стоимость объекта в ценах на дату оценки (с НДС), руб.
1	Холодильная машина TGR0505/4PCS-10.02 Y/CTE 502E8ED в комплекте	1	1	https://stolicaholoda.ru/catalog/compressory_porschnevie/products/5521/bitzer-4pcs-102y	146 250	123 941	1,77	1,000	219 375	20%	0%	0%	175 500	207 090
2	Холодильная машина LN 135 БП0000010	1	1	https://www.holodguil.d.ru/catalogs/kondensatori/lh_bitzer.html	68 888	58 380	1,77	1,000	103 332	20%	0%	0%	82 666	97 546
3	Холодильная машина LN 135 БП0000010	1	1	https://www.holodguil.d.ru/catalogs/kondensatori/lh_bitzer.html	68 888	58 380	1,77	1,000	103 332	20%	0%	0%	82 666	97 546
4	ПКУ 10 2ТН-2ТТ в комплекте с металлоконструкцией для ПКУ, БП0000028	1	1	https://binabi.ru/pku_10.html	153 000	129 661	1,77	1,000	229 500	20%	0%	0%	183 600	216 648
5	Холодильная машина LN 135/4NCS, БП0000007	1	1	https://www.holodguil.d.ru/catalogs/kondensatori/lh_bitzer.html	68 888	58 380	1,77	1,000	103 332	20%	0%	0%	82 666	97 546
6	Холодильная машина LN 124, БП0000013	1	1	https://www.holodguil.d.ru/catalogs/kondensatori/lh_bitzer.html	52 095	44 148	1,77	1,000	78 143	20%	0%	0%	62 514	73 767
7	Холодильная машина LN 135/4PCS, БП0000008	1	1	https://www.holodguil.d.ru/catalogs/kondensatori/lh_bitzer.html	68 888	58 380	1,77	1,000	103 332	20%	0%	0%	82 666	97 546
8	Холодильная машина LN 135, БП0000009	1	1	https://www.holodguil.d.ru/catalogs/kondensatori/lh_bitzer.html	68 888	58 380	1,77	1,000	103 332	20%	0%	0%	82 666	97 546
9	Холодильная машина БП0000015	1	1	https://www.holodguil.d.ru/catalogs/kondensatori/lh_bitzer.html	68 888	58 380	1,77	1,000	103 332	20%	0%	0%	82 666	97 546
Итого													917 610	1 082 781

Источник: расчеты оценщика

17.Согласование результатов оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке по следующей формуле:

$$PC = \sum_{k=1}^3 (k_i \times C_i),$$

где:

PC - согласованная рыночная стоимость объекта оценки;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная в рамках каждого подхода;

k_i – весовой коэффициент каждого подхода.

Весовые коэффициенты присваиваются тому или иному подходу, исходя из анализа надежности вычислений рыночных стоимостей, проведенных с помощью различных подходов к оценке; надежности исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом; количества и характера допущений (явных и неявных), используемых Оценщиком, которые могут оказаться несуществующими в реальности и др.

Окончательное, итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта выносится оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости полученных в рамках трех подходов. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость объекта оценки. Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки. Обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до целых чисел в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

Таблица 57. Определение весовых коэффициентов

Показатель	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Достоверность и полнота информации	50,0%	50,0%	0,0%
Допущения, принятые в расчетах	50,0%	50,0%	0,0%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50,0%	50,0%	0,0%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50,0%	50,0%	0,0%
Способность учитывать технические характеристики и доходность объекта	50,0%	50,0%	0,0%
Весовой коэффициент	50,0%	50,0%	0,0%

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 58. Согласование результатов рыночной стоимости объекта оценки в рамках примененных подходов

Наименование подхода	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	Не применялся	0%	0
Сравнительный	51 661 296	50%	25 830 648
Доходный	46 629 823	50%	23 314 912
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС, руб.			49 145 560

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

49 145 560 (Сорок девять миллионов сто сорок пять тысяч пятьсот шестьдесят) рублей с учетом НДС или 44 589 330 (Сорок четыре миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч триста тридцать) рублей без учета НДС.

Таблица 59. Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. ¹⁴	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1) Земельный участок (для продовольственной базы)	1337	48:20:0031301:177	3 206 874,72	3 280 304	3 280 304
2) Земельный участок (для склада)	738	48:20:0031301:178	1 769 288,58	1 809 800	1 809 800
3) Земельный участок (для склада)	789	48:20:0031301:179	1 891 919,43	1 935 239	1 935 239
4) Земельный участок (для склада)	747	48:20:0031301:180	1 791 537,57	1 832 559	1 832 559
5) Земельный участок (для склада)	741	48:20:0031301:175	1 776 117,72	1 816 788	1 816 788
6) Земельный участок (для административно-бытового корпуса)	415	48:20:0031301:176	994 721,80	1 017 500	1 017 500
7) Земельный участок (для дороги, предназначенной для устройства подъездов)	6759	48:20:0031301:181	7 414 960,95	7 584 747	7 584 747
8) Административное здание, Лит А, под А	883,2	48:20:0031301:190	7 184 999,81	7 349 517	6 228 404
9) Здание склада продовольственных товаров (основная пристройка к лит. А)	630,4	48:20:0031301:194	3 995 639,10	4 087 132	3 463 671
10) Здание склада, Лит А2	510,9	48:20:0031301:192	3 469 516,79	3 548 958	3 007 592
в том числе:					
1) Холодильная машина TGR0505/4PCS-10.02 Y/STE 502E8ED в комплекте				207 091	175 501
2) Холодильная машина LN 135 БП0000010				97 546	82 666
3) Холодильная машина LN 135 БП0000010				97 546	82 666
4) ПКУ 10 2ТН-2ТГ в комплекте с металлоконструкцией для ПКУ, БП0000028				216 648	183 600
5) Холодильная машина LN 135/4NCS, БП0000007				97 546	82 666
6) Холодильная машина LN 124, БП0000013				73 767	62 514
7) Холодильная машина LN 135/4PCS, БП0000008				97 546	82 666
8) Холодильная машина LN 135, БП0000009				97 546	82 666

¹⁴ В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ не признаются объектом налогообложения по НДС операции по реализации земельных участков (долей в них)

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. ¹⁴	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
9) Холодильная машина БП0000015				97 546	82 666
11) Здание склада, Литер А3	607,4	48:20:0031301:196	4 124 847,33	4 219 294	3 575 673
12) Здание склада, Литер А4	610,9	48:20:0031301:195	4 321 476,06	4 420 427	3 746 125
13) Здание склада, Литер А 5	835,3	48:20:0031301:193	5 585 375,45	5 713 265	4 841 750
14) Стоянка закрытого типа, Литер Д	87,2	48:20:0031301:191	433 558,40	443 485	375 835
15) Контрольно-пропускной пункт, Литер Ж	10,4	48:20:0031301:189	84 605,98	86 545	73 343
Итого	4175,7		48 045 439,69	49 145 560	44 589 330

В соответствии с Задаанием на оценку требуется определить рыночную стоимость в виде итогового значения, без указания диапазона, в связи с чем диапазон рыночной стоимости не определялся

19. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

1. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

2. Также при проведении оценки были использованы Стандарты НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» поскольку оценщики, принимавшие участие в настоящей работе являются членами НП СОАРМО.

3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.

4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

6. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

7. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

8. Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки.

9. Оценщик, подписавшие данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков и профессиональная ответственность застрахована.

10. ООО «НОК» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с практикой оценки компании ООО «НОК» уведомляем, что данный Отчет является конфиденциальным и предназначается только для целей, указанных в задании на оценку. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном отчете, ее часть, ссылки на нее или на Отчет, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

Начальник отдела оценки,
оценщик 1 категории, член НП «АРМО»

Князьков А.Г.

20.Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

10. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
11. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
12. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
13. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).
17. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.;
18. Рутгайзер В. М. "Оценка рыночной стоимости недвижимости", Москва 1998 г.
19. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

20. Приложения

Приложение 1. Копии интернет-страниц по объектам - аналогам

Приложение 2. Документы оценщика.

Приложение 3. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Приложение 1 Копии интернет страниц по аналогам

Аналоги по сравнительному подходу

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2100_m_969950101. The ad title is "Продам складское помещение, 2100 м²" with a price of "22 000 000 ₽". It includes a photo of a large industrial building with a blue awning and a white van parked in front. The ad is from the agency "«Агентство Ризолит - Липецк»" and lists contact information for Vladimir Nikolaevich Fomin.

This screenshot shows the same Avito advertisement as above, but with a "Статистика просмотров" (View Statistics) overlay window. The overlay shows a line graph of views from November 23 to December 6. The total number of views is 2,647. The date of posting is August 14, 2017.

Дата	Просмотров
23	0
24	0
25	0
26	0
27	0
28	18
29	26
30	10
01	8
02	8
03	8
04	6
05	8
06	11

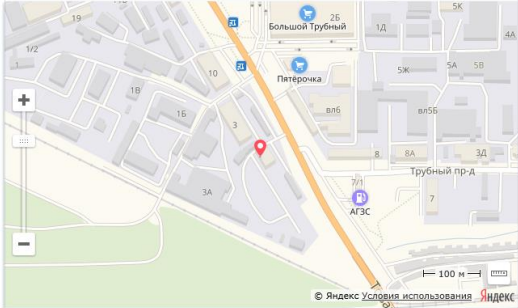
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2100_m_96950101

Продам складское поме...
Высокоскоростной Инте... Endless OS Endless Comp... Крышка матрицы для Le...

Продам складское помещение, 2100 м² 22 000 000 ₽ Фомин Владимир Никол... 8 903 643-89-38 Написать сообщение

Площадь: 2100 м²

Адрес: Липецк, р-н Правобережный, Лебедянское, д.17 Скрыть карту



Продается отопляемый склад с встроенным АБК, расположенный на собственном участке земли. Объект разделен на несколько помещений со своими зонами загрузки. Склад оснащен крытой рампой. Есть все коммуникации: - эл. энергия (своя подстанция) - отопление (своя котельная на твердом топливе) - вода и канализация (центральные сети) Возможна аренда. ждем Ваших предложений!!!!

172 объявления агентства

Готовые квартиры от 77 100 Р/м²
Квартиры класса «Комфорт+». Охраняемая территория. 500 м от Москвы. Скидки до 6.5%
upkvartal.novoetushino.com >

Складские помещения!
От 300 р./м2. Арендуйте без комиссий и переплат. Склады от собственника. Звоните!
office-for-you.ru >

https://an.yandex.ru/count/Dgmm12X2JUG502q2CVKgPLm00000E9hy3402109W0Xe1T3weyle3001jweWmE80RJUqC2yqz07mb8k8BvW1eV_2pYs...

Аналог 2

http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/439939/

Продажа продается скла...
Высокоскоростной Инте... Endless OS Endless Comp... Крышка матрицы для Le...

Об агентстве Услуги Аналитика Пресс-центр Партнеры Контакты Поиск по сайту...

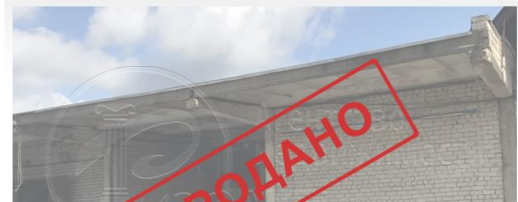
Квартиры в Липецке Коммерческая недвижимость Новостройки в Липецке Дома и участки Спрос Подать заявку

Продается склад
ОБЪЕКТ ПРОДАН
ОБЪЯВЛЕНИЕ № 439939

Добавить в подборку Распечатать Отправить по e-mail
Подписаться на снижение цены Добавить в сравнение Сравнить

Площадь: 600 м² Тип сделки: Продажа
Город: Липецк
Адрес: Универсальная, д. 14
Общая стоимость: 7 500 000
Стоимость кв. м: 12 500 за м²

Фотографии



Узнайте больше у риэлтора

ФОМИН Владимир Николаевич
Липецк ул. Ленина, д. 23, офис 222
Связаться Контактный телефон: 79036438938
Email: fomin@kvartira48.ru

Напишите нам!

Просмотров объекта:
всего: 432 / за сегодня: 78

Похожие объекты

http://kvartira48.ru/realty/commercial/warehouses/439939/

Поиск...

Продажа продается скла...
Высокоскоростной Инте...
Endless OS Endless Comp...
Крышка матрицы для Le...

Об агентстве Услуги Аналитика Пресс-центр Партнеры Контакты

Поиск по сайту...

Квартиры в Липецке Коммерческая недвижимость Новостройки в Липецке Дома и участки Спрос Подать заявку

Продается склад

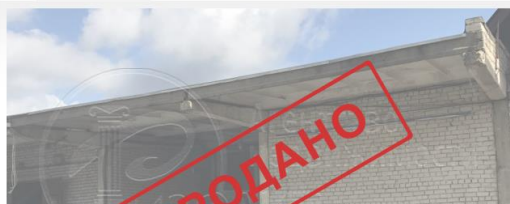
ОБЪЯВЛЕНИЕ № 439939

ОБЪЕКТ ПРОДАН

Добавить в подборку
 Распечатать
 Отправить по e-mail
 Подписаться на снижение цены
 Добавить в сравнение
 Сравнить

Площадь: 600 м² Тип сделки: Продажа
 Город: Липецк
 Адрес: Универсальная, д. 14
 Общая стоимость: 7 500 000
 Стоимость кв. м: 12 500 38 м²

Фотографии



Узнайте больше у риэлтора

Фомин Владимир Николаевич
 Липецк, ул. Ленина, д. 23, офис 222.
 Контактный телефон: 79036438938
 Email: fomin@kvartira48.ru

Свяжитесь

Напишите нам!

Просмотров объекта: всего: 432 / за сегодня: 78

Похожие объекты

lipetsk-region.aflu.ru/lipetsk/kupit-sklad/900293531

Продажа склада, Липецк, Универсальная



Сегодня (05.20.01) Распечатать Добавить в блогнот Пожаловаться

Общая информация Фотографии Местоположение Статистика

(ID объекта: 900293531, рейтинг: 2999) - источник

Продается склад на Универсальном проезде 14. Не отапливаемый. Но есть техническая возможность провести отопление. Потолки 5м. Есть пандус для разгрузки. Стартовая стоимость 7млн.500т.рублей.

Фотографии объекта

Расположение

Местоположение: Россия, Липецкая область, Липецк, Универсальная, д. 14

Информация о помещении и здании

Общая площадь складского комплекса, м²: 600
 Полезная площадь, м²: 600

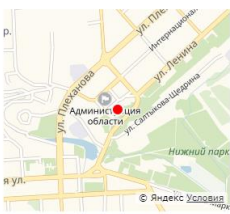
7 500 000 Р (-12 500 Р/м²)
 114 000 \$ или 101 000 €

Ипотечный калькулятор Предложить торг


Агент

Фомин Владимир Николаевич
 +7 (8) Показать номер
 Написать автору

Агентство Агентство Риэлти-Липецк
 Сайт: http://kvartira48.ru
 Адрес: Липецкая область, Липецк, ул. Ленина, д. 23



Посмотреть на карте большего размера

Посетителей: 12
 Поделиться: 
 Продлено Сегодня (05:20:01) по мск

Аналог 3

Продажа склада.

объявление № 436680

80 000 000
19 646 за м²

Площадь 4072 м² Тип сделки Продажа
Город Липецк
Адрес проезд, Трубный, д. --
Общая стоимость 80 000 000
Стоимость кв. м 19 646 за м²

Узнайте больше у риэлтора

Мерзлякова
Ирина Александровна
Липецк, ул. Ленина, д. 23, офис 222
Контактный телефон: 79036438806
Email: merzlyakova@kvartira48.ru

Свяжитесь

Просмотров объекта:
всего: 857 / за сегодня: 149

Похожие объекты

Продается теплый склад
4 800 000

Продается складское помещение
6 016 000

База непроловольственных товаров
15 000 000

Продажа
15 000 000

Продается складской комплекс
22 000 000

Описание объекта

Продается складской комплекс с АБК. Общая площадь строений – 4071 кв м, из них 3500 кв м – склады, 571 кв м – административные помещения, расположенные на 1 и 2 этажах. Складские помещения с ровными полами, имеют 5 разгрузочных зон, оборудованных докшеллерами. Есть все коммуникации. Собственная ТП. Отопление – газ, канализация центральная. Земельный участок общей площадью 7961 кв м в собственности. Удобное месторасположение – рядом Лебедянского шоссе – одна из основных магистралей Липецкой области. Условия продажи обговариваются при встрече!

Агентство Ризолит–Липецк Недвижимость в Липецке Подписаться на обновления Контакты

Продажа склада, Липецк, Трубный проезд

Сегодня (05.20.01) [Распечатать](#) [Добавить в блокнот](#) [Пожаловаться](#)

Общая информация [Фотографии](#) [Местоположение](#) [Статистика](#)

ID объекта: 900226949, рейтинг: 34) - [источник](#)

Продается складской комплекс с абк. Общая площадь строений – 4071 кв м, из них 3500 кв м – склады, 571 кв м – административные помещения, расположенные на 1 и 2 этажах. Складские помещения с ровными полами, имеются грузочучки зон, оборудованных докшеллерами. Есть все коммуникации. Собственная тп. Отопление – газ, канализация центральная. Земельный участок общей площадью 7961 кв м в собственности. Удобное месторасположение – рядом Лебедяньское шоссе – одна из основных магистралей Липецкой области. Условия продажи обговариваются при встрече!

Фотографии объекта

Расположение

Местоположение: [Россия](#), [Липецкая область](#), [Липецк](#), [Трубный проезд](#)

Информация о помещении и здании

Общая площадь складского комплекса, м²: 4072

80 000 000 Р (≈ 19 600 Р/м²)

1 218 000 \$ или 1 075 000 €

[Ипотечный калькулятор](#) [Предложить торг](#)

Агент

[Мерзлякова Ирина Александровна](#)
+7 (0) [Показать номер](#)
[Написать автору](#)

Агентство [Агентство Ризолит-Липецк](#)
Сайт: <http://kvaritna8.ru>
Адрес: Липецкая область, Липецк, ул. Ленина, д. 23

[Посмотреть на карте большего размера](#)

Посетители: 8
Попалиться

Аналоги по доходному подходу Для неотапливаемых складов

Аналог 1

Склад, 4 072 м²

Липецкая область, Липецк, Правобережный, Трубный проезд [На карте](#)

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

826 000 Р/мес. [↑](#)

2 434 Р за м² в год

PRO
ID 12902304
Агентство недвижимости

+7 980 350-17-55

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

[Ирина Александровна Мерзлякова](#)
Нет отзывов

Каталог офисов в аренду в Москве
Большая база собственников. Аренда офисов в бизнес-центрах Москвы. Честные цены!
amk-grad.ru

Яндекс Директ


Площадь: 4 072 м² Помещение: Свободно

Сдаются в аренду складские площади 3700 кв м. В здании есть офисные помещения, общей площадью 370 кв м. Склады имеют ровные полы, оборудованы докшеллерами. Помещения имеют все коммуникации. Земельный участок общей площадью 7961 кв м в собственности.


https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/16683634/

Сдаю склад Липецкая... | Аренда склада Поперечн... | Сдам склад Липецкая об... | Аренда склада Липецкая... | 52 объявления - Снять с... | 52 объявления - Снять с... | Аренда склада Липецкая... | Складское помещение, 1... | Складское помещение, ...

Высокоскоростной Инте... | Endless OS Endless Comp... | Крышка матрицы для Le...



3 фото



Площадь **4 072 м²** Помещение **Свободно**

Сдаются в аренду складские площади 3700 кв. м. В здании есть офисные помещения, общей площадью 370 кв. м. Склады имеют современное оборудование, ровные полы. Подключены все коммуникации. Земля в собственности. Стоимость и условия аренды рассматриваются индивидуально!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	840 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	2 476 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 140 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

826 000 Р/мес.
2 434 Р за м² в год


PRO
ID 12902304
Агентство недвижимости


+7 980 350-17-55

СМС доставлены не будут, звоните

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

[Написать сообщение](#)

 **Ирина Александровна Мерзлякова**
Нет отзывов

 **Каталог офисов в аренду в Москве**
Большая база собственников. Аренда офисов в бизнес-центрах Москвы. Честные цены!
amk-grad.ru

Яндекс Директ

Аналог 2

https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/196054703/

Сдаю склад Липецкая област... | Аренда склада Поперечн... | Сдам склад Липецкая област... | Аренда склада Липецкая обл... | Складское помещение, 1000 ... | Складское помещение, 200 ...

Высокоскоростной Инте... | Endless OS Endless Comp... | Крышка матрицы для Le...

Продается офис 317 м² в центре г. Подольск
Ваш вес 18 этаж. Цена 120 000 м².
[Посмотреть!](#)


Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы риэлтору **NEW** | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека

Недвижимость в Липецке > Коммерческая > Аренда складов в Липецке > Правобережный > Поперечный проезд
сегодня, 06:25 | 50 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 400 м²
Липецкая область, Липецк Правобережный, Поперечный проезд, 2А [На карте](#)

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



60 000 Р/мес.
1 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
УСН; комиссия 50%


PRO
Гарант Плюс Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 805 объектов

+7 915 550-31-85

СМС доставлены не будут, звоните

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


[Написать сообщение](#)

 **Елена Землякина**


https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/196054703/

Сдаю склад Липецкая област... | Аренда склада Поперечн... | Сдам склад Липецкая област... | Аренда склада Липецкая обл... | Складское помещение, 1000 ... | Складское помещение, 200 ...

Высокоскоростной Инте... | Endless OS Endless Contr... | Крышка матрицы для Le...



4 фото



Площадь: **400 м²** | Этаж: **1 из 1** | Помещение: **Свободно**

Сдам складское или производственное помещение общей площадью 300-400м2, по ул Поперечный проезд 2а, ворота 6м под кару. Перед воротами пандус. Возле складов есть место для разворота фуры. Высота потолка 6м. Свет 70кВт, отопления нет.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	60 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	1 800 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

60 000 Р/мес.
1 800 Р за м² в год

Гарант Плюс Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 805 объектов
+7 915 550-31-85

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Елена Земляная
5,0 ★★★★★ 2 отзыва

Каталог офисов в аренду в Москве
Большая база собственников. Аренда офисов в бизнес-центрах Москвы. Честные цены!
amk-grad.ru

Яндекс Директ

Аналог 3

https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/198214907/

Сдаю склад Липецкая област... | Аренда склада Поперечный... | Сдам склад Липецкая област... | Аренда склада Липецкая обл... | Складское помещение, 1000 ... | Складское помещение, 200 ...


Высокоскоростной Инте... | Endless OS Endless Contr... | Крышка матрицы для Le...

Недвижимость в Липецке > Коммерческая > Аренда складов в Липецке > Левобережный > 9 Мая улица


вчера, 18:50 | 45 просмотров, 1 за сегодня

Склад, 1 000 м²
в складе «на ул. 9 Мая, 28»
Липецкая область, Липецк Левобережный, 9 Мая ул., 28 На карте

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



6 фото



Площадь: | Этаж: | Помещение:

140 000 Р/мес.
1 680 Р за м² в год

По Адресу
Агентство недвижимости
На рынке с 2017 года
Еще 246 объектов
+7 919 250-16-43

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

Андрей Болотников
Нет отзывов

Каталог офисов в аренду в Москве
Большая база собственников. Аренда офисов в бизнес-центрах Москвы. Честные цены!
amk-grad.ru

Яндекс Директ

https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/198214907/

Сдаю склад Липецкая област... | Аренда склада Поперечный... | Сдам склад Липецкая обл... | Аренда склада Липецкая обл... | Складское помещение, 1000... | Складское помещение, 200...

Высокоскоростной Инте... | Endless OS Endless Comp... | Крышка матрицы для Le...

6 фото

Площадь: 1 000 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

----- Без комиссии-----
 Сдается складское помещение, расположенное по адресу г. Липецк, Ул 9 мая. ! Основные характеристики и преимущества помещения: - Хорошая транспортная доступность - Своя охраняемая парковка - Доступ арендатора 24/7 Холодный, сухой - Перепланировка по согласованию - Предоставление рекламной вывески Высота 9 метров, - возможно снять офис в шаговой доступности - наличие кран - балки - место для маневра транспорта цена 140 р. кв/м в зависимости от арендуемой площади.
 ----- Без комиссии-----

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	140 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	1 680 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС вычленен: 23 333 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

140 000 Р/мес.
 1 680 Р за м² в год

PRO
По Адресу
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Еще 246 объектов

+7 919 250-16-43
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Андрей Болотников
 Нет отзывов

Каталог офисов в аренду в Москве
 Большая база собственников. Аренда офисов в бизнес-центрах Москвы. Честные цены!
 amk-grad.ru

Яндекс Директ

Для склада-холодильника

Аналог 1

https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_200_m_1712501704

Складское помещение, 20... | Складские, Офисные, Торгов... | sklad-24.ru > | domo-sklad.ru > | allplans.ru >

Высокоскоростной Инте... | Endless OS Endless Comp... | Крышка матрицы для Le...

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение | В каталог | Следующее →

Складское помещение, 200 м² | 40 000 Р в месяц
 № 1712501704, размещено сегодня в 19:15 | 496 (+6) | Залог 40 000 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку

Показать телефон
 8 910 XXX-XX-XX

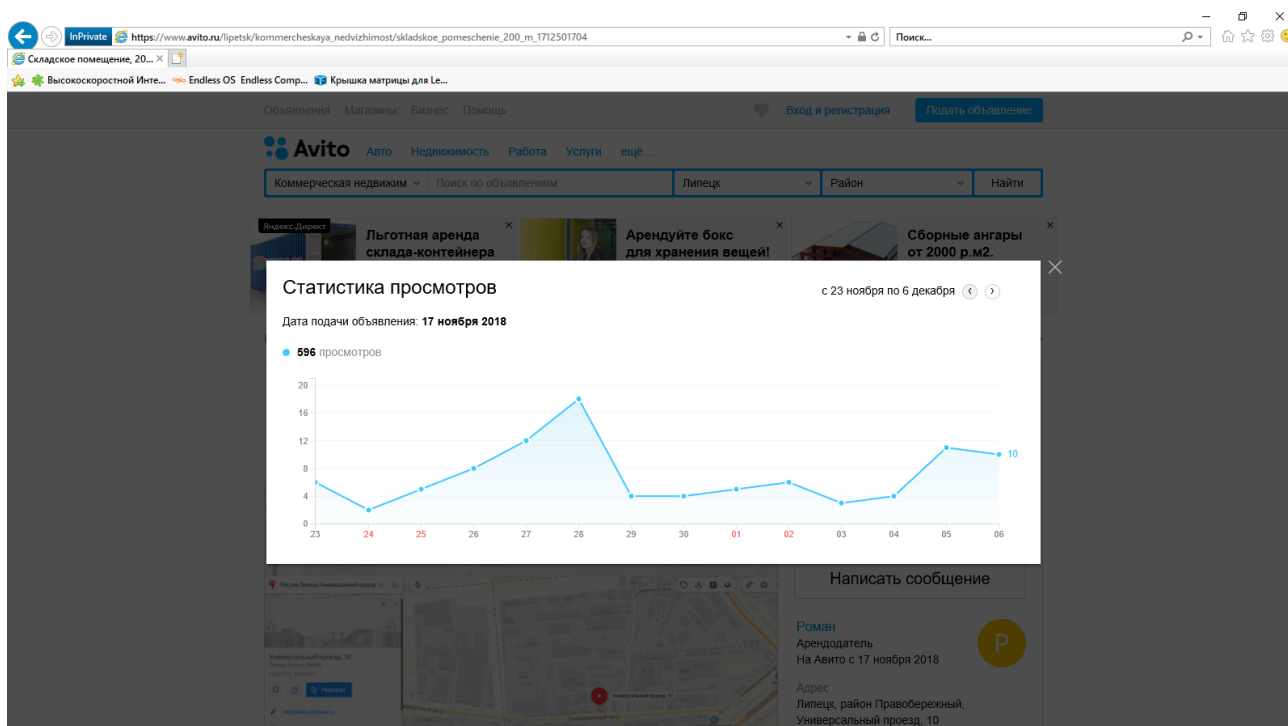
Написать сообщение

Роман
 Арендодатель
 На Авито с 17 ноября 2018

Адрес
 Липецк, район Правобережный, Универсальный проезд, 10

Площадь: 200 м²

ПРОДАЖА



Складское помещение, 200 м² 40 000 Р в месяц

Адрес: Липецк, район Правобережный, Универсальный проезд, 10

Скрыть карту

Универсальный пр-д

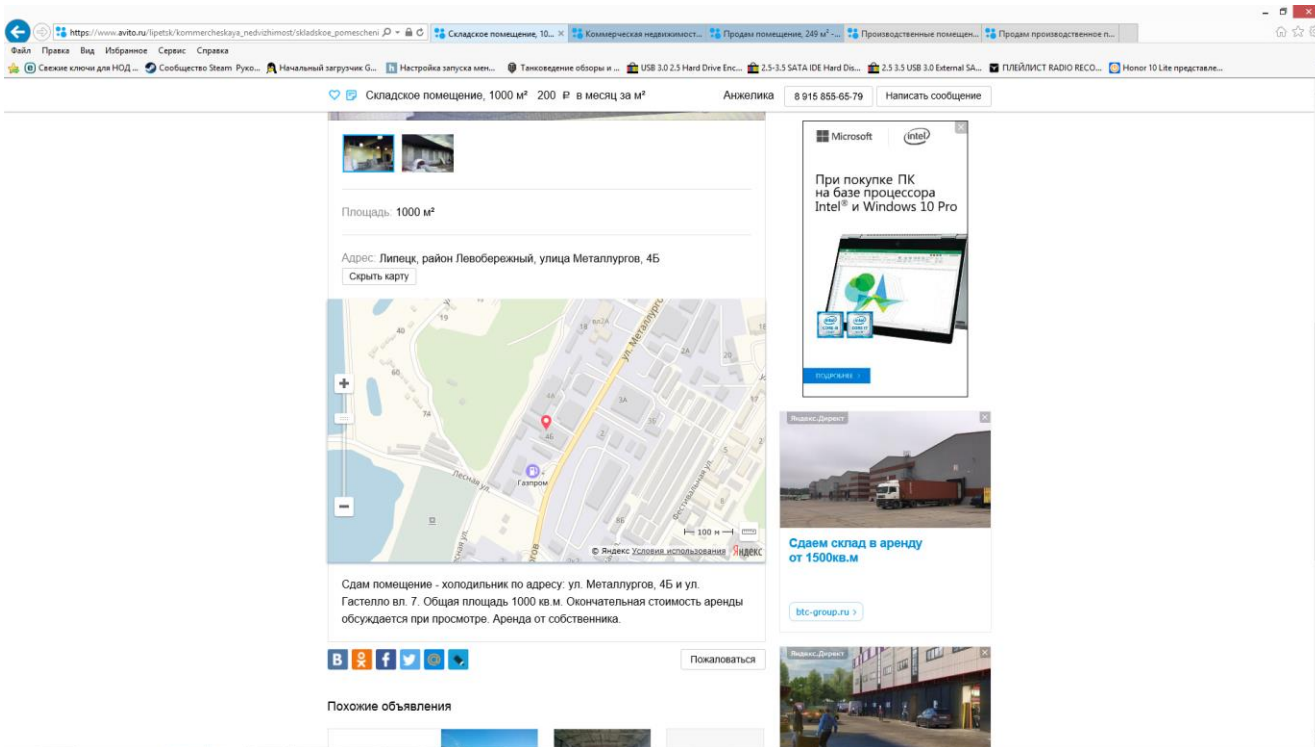
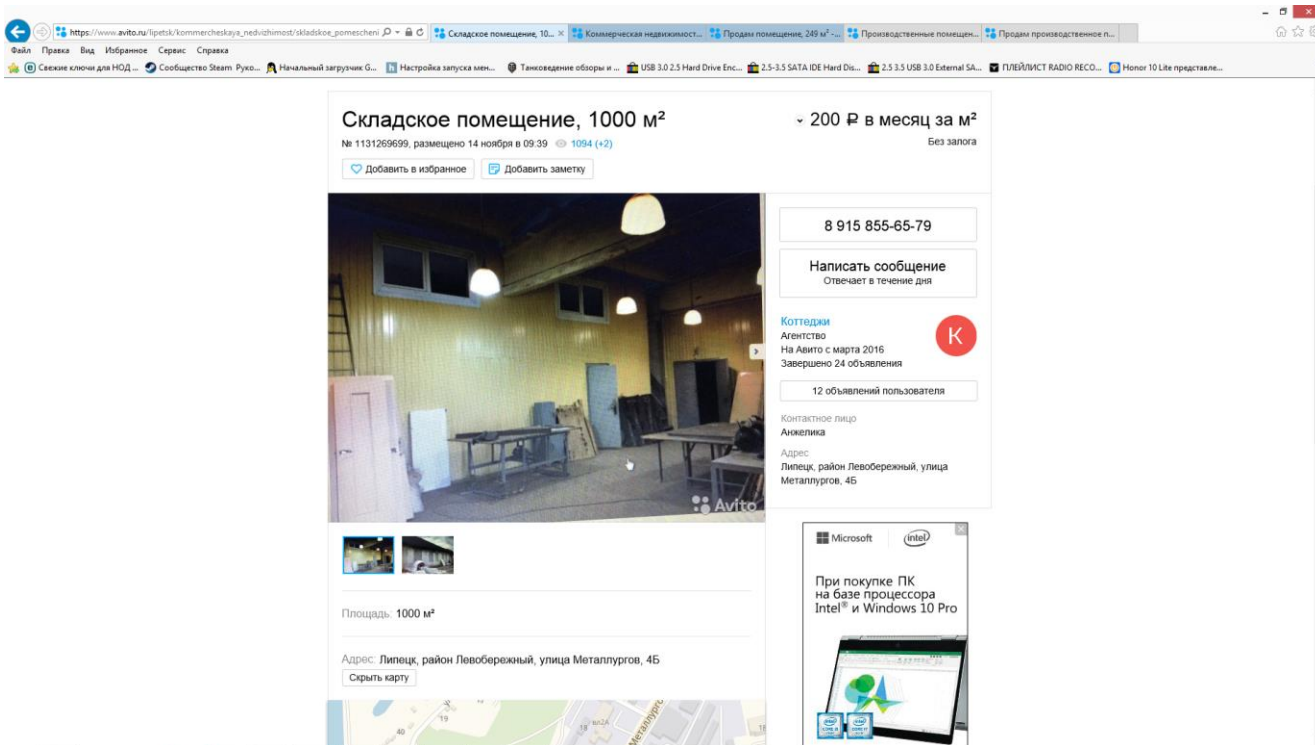
- + Сдается склад №8 в долгосрочную аренду. Арендная плата + ком. услуги.
- + Охраняемая территория;
- + Возможность подъезда фуры;
- + Пандус;
- + Осуществление уборки территории летом и зимой;
- + Непосредственная близость к трассе федерального значения Орел-Тамбов;
- + Близость к ветке железной дороги.

Снять складское помещение
Современные склады класса А. Прямая аренда. Транспортная доступность. Скидки.
[vsrealstate.ru](#)

Складские помещения!
От 300 р./м2. Арендуйте без комиссий и переплат. Склады от собственника. Звоните!
[office-for-you.ru](#)

Инвестиции в торговый центр
Готовность 50%. Концепция ТРЦ от создателя.

Аналог 2



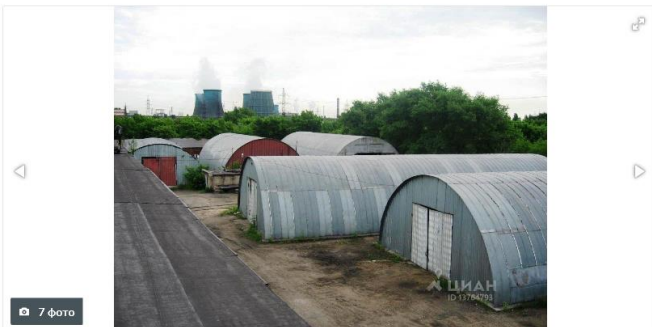
Аналог 3

28 сен, 09:35 76 просмотров, 0 за сегодня

Склад (С), от 30 до 699 м²

Липецкая область, Липецк, Октябрьский, ул. Чехова, 2а На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

Площадь: от 30 до 699 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 5,5 м Помещение: Свободно

от 1 950 до 45 435 ₽/мес. 780 ₽ за м² в год

ID 13764793

+7 904 288-10-36
+7 903 643-60-78

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

Аренда офиса ВАО

Аренда от собственника в БЦ Синица Плаза. От 55 м² 9000 р./м² sinichkina9.ru Москва


Яндекс Директ

28 сен, 09:35 76 просмотров, 0 за сегодня

Склад (С), от 30 до 699 м²

Липецкая область, Липецк, Октябрьский, ул. Чехова, 2а На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



7 фото

Площадь: от 30 до 699 м² Этаж: 1 из 1 Выс. потолков: 5,5 м Помещение: Свободно

от 1 950 до 45 435 ₽/мес. 780 ₽ за м² в год

ID 13764793

+7 904 288-10-36
+7 903 643-60-78

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

Аренда офиса ВАО

Аренда от собственника в БЦ Синица Плаза. От 55 м² 9000 р./м² sinichkina9.ru Москва

Яндекс Директ

Сдаются в аренду склады с автомобильной рампой, ангары, склад-холодильник (температурой от +5 до +15, высота потолков 2,1 м) площадью 100-2000 м² (от 65 руб за м²), офисы, рабочие места, юрид. адрес, гаражи, имеется железнодорожная ветка, охрана по периметру, сигнализация, услуги погрузо-разгрузочных работ погрузчиком, подъемным краном.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	от 1 950 до 45 435 ₽/мес.	Тип аренды	Субаренда
Ставка	780 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 300-6 990 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	Бесплатно

Информация о цене и площади, а также другие параметры склада-холодильника уточнялись по телефону

https://stolicholoda.ru/catalog/compressor_porshnievye/products/5521/bitzer-4pcs-102y

Адрес.Карты — Л... Банк России Новая вкладка Оценка- Почта Ма... ЦИАН - база недв... Яндекс Конструктор карт... О ДОМЕ Realty.dmitry (Нед... Новости Сведения о госуда... Цены Ценовая карта

Ремни работы Пн-Пт с 9:00 до 18:00 не ознакомились? info@stolicholoda.ru

Подбор компрессора инженерная компания «Дамбо» **Dambo**

Товары ↓ в наличии более 16 000 позиций

Информация о компании, репутировать, отзывы, отзывы

Обратная связь Не нашли нужный товар?

info@stolicholoda.ru Почта для Ваших заказов

Каталог товаров

Распродажа и акции на товары

Аппаратура и линейные компоненты

Арматуры и централи

Детекторы газа

Компрессоры

Контроллеры

Масла холодильные

Приводная техника

Расходные материалы

Средства для ремонта и монтажа

Теплоавтоматика

Теплообменное оборудование

Теплый пол


Фреоны

Электрические компоненты

Каталог / Компрессоры / Поршневые компрессоры

00552 / Bitzer 4PCS-10.2Y

← вернуться



Найти дешевле? Снизим цену!

146 250 руб.

Добавить в заказ

Итого в заказе

масса нетто € 1 954,56

розничная цена € 4 088,00

Наимено товара

Москва

Доставка и самовывоз

Сервисоплаты и гарантии

4PCS-10.2 Y - полугерметичный однофазный поршневой компрессор с центробежной системой смазки для холодильных установок и систем кондиционирования воздуха.

Устаревшая модель

Заменена на Bitzer 4PES-12V NEW ECOLINE

Технические характеристики Описание (24 шт.) Литература Отзывы

https://www.holodgild.ru/catalog/kondensatori/lh_bitzer.html

Адрес.Карты — Л... Банк России Новая вкладка Оценка- Почта Ма... ЦИАН - база недв... Яндекс Конструктор карт... О ДОМЕ Realty.dmitry (Нед... Новости Сведения о госуда... Цены Ценовая карта

Поиск на сайте **Найти**

Конденсаторы LH Bitzer

Главная / Конденсаторы / Конденсаторы LH Bitzer

Есть в наличии

182 Евро

Количество: 1

Заказать Задать вопрос

Плюс сертификация Гарантия от производителя Установка, работ мастера Доставка по России, в самовывоз

Прайс-лист Характеристики Галерея

Технические параметры конденсаторов и мотор-вентиляторов LH конденсаторов «Битцер»

Тип конденсаторов	Пов-ть тепло обмена, м2	Кол-во вентиляторов рядов	Кол-во вентиляторов диаметр	Произ-ть вентиляторов, м3/ч	Скорость воздушн. потока, м/с	Ном мощность Вт	Уровень звукового давления, дБ(А)	Стоимость без вентиляторов EUR
LH 33	8.15	3	1 /	1795	3.12	4360	64.5	---
LH 44	13.75	4	1 / 350	1980	2.72	6230	65	182
LH 53	16.04	3	1 /	2739	2.42	7500	68.7	---
LH 64	28.52	4	1 / 450	4155	2.75	13400	71.6	305
LH 84	40.75	4	1 / 450	5296	2.45	18520	73.4	430
LH 104	43.3	4	2 / 450	7600	3.12	23500	74	465
LH 114	56	4	2 / 450	8300	2.63	27000	73.7	670
LH 124	71.5	4	2 / 450	9900	2.46	34000	75.7	698
LH 135	107.25	5	2 / 500	13600	2.82	50000	81.3	923

По вопросам покупки, монтажа и ремонта холодильного оборудования обращайтесь к нашим менеджерам по контактным телефонам

+7(495) 739-73-36
+7(495) 522-54-52

Отправить нам сообщение **juvante**

https://binabi.ru/pku_10.html

Яндекс.Карты — п... Банк России Новая вкладка Цены - Почта Ма... ЦИАН - база недви... Яндекс Конструктор карт... О ДСМЕ Реальдімілі (Нед... Новости Сведения о госуда... Цены Ценовая кар

БИНАБИ Меню 8 (495) 215-27-79 Заказать звонок

Введите название товара или артикул

2 трансформатора тока + 3 трансформатора напряжения,
3 трансформатора тока + 2 трансформатора напряжения,
3 трансформатора тока + 3 трансформатора напряжения,

Высоковольтный модуль защищается от скачков напряжения разрядниками РВО или ограничителями перенапряжения ОПН
Низковольтный шкаф - это металлический модуль с испытательной коробкой и приборами учета

Установка и монтаж пункта учета ПКУ-10
Порядок монтажа, а также электрические схемы подключений ПКУ-10 подробно описаны в руководстве по эксплуатации ПКУ-10.

Стоимость базовых комплекций ПКУ-10

ПКУ-10 схема подключения счетчика 2ТН+2ТТ
 а) = 153 000 / 143 000 руб. с НДС (2*НОЛП / 2*НОЛ 0,6+2ТОЛ-10 кл.т. 0,5 срок изгот. 3-7 дней)
 б) = 163 000 / 153 000 руб. с НДС (2*НОЛП / 2*НОЛ 0,8+2ТОЛ-10 кл.т. 0,5S срок изгот. 3-10 дней)
 в) = 179 000 / 169 000 руб. с НДС (2*НОЛП / 2*НОЛ 0,8+2ТОЛ-10 кл.т. 0,2S срок изгот. 5-20 дней)

ПКУ-10 схема подключения счетчика 2ТН+3ТТ
 а) = 164 000 / 154 000 руб. с НДС (2*НОЛП / 2*НОЛ 0,8+3ТОЛ-10 кл.т. 0,5 срок изгот. 3-7 дней)
 б) = 178 000 / 168 000 руб. с НДС (2*НОЛП / 2*НОЛ 0,8+3ТОЛ-10 кл.т. 0,5S срок изгот. 3-10 дней)
 в) = 194 000 / 184 000 руб. с НДС (2*НОЛП / 2*НОЛ 0,8+3ТОЛ-10 кл.т. 0,2S срок изгот. 5-20 дней)

ПКУ-10 схема подключения счетчика 3ТН+2ТТ
 а) = 149 000 / 139 000 руб. с НДС (3*ЗНОЛП / 3*ЗНОЛ 0,6+2ТОЛ-10 кл.т. 0,5 срок изгот. 3-7 дней)
 б) = 157 000 / 147 000 руб. с НДС (3*ЗНОЛП / 3*ЗНОЛ 0,6+2ТОЛ-10 кл.т. 0,5S срок изгот. 3-10 дней)
 в) = 172 000 / 162 000 руб. с НДС (3*ЗНОЛП / 3*ЗНОЛ 0,6+2ТОЛ-10 кл.т. 0,2S срок изгот. 5-20 дней)

ПКУ-10 схема подключения счетчика 3ТН+3ТТ
 а) = 164 000 / 154 000 руб. с НДС (3*ЗНОЛП / 3*ЗНОЛ 0,6+3ТОЛ-10 кл.т. 0,5 срок изгот. 3-7 дней)
 б) = 177 000 / 167 000 руб. с НДС (3*ЗНОЛП / 3*ЗНОЛ 0,6+3ТОЛ-10 кл.т. 0,5S срок изгот. 3-10 дней)
 в) = 192 000 / 182 000 руб. с НДС (3*ЗНОЛП / 3*ЗНОЛ 0,6+3ТОЛ-10 кл.т. 0,2S срок изгот. 5-20 дней)

Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
 РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23 мая 2008 г. № 1944-08
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Князьков Александр Геннадьевич

Паспорт 45-99 №776699 выдан (Ф.И.О. оценщика)
 ОВД "Нагатинский затон" города Москвы
 16.07.1999

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
 Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
 диплом о профессиональной переподготовке ПП409194 15.12.2000
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1326 от « 23 мая 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



 Исполнительный директор НП АРМО
Должность оценщика


 Петровская Е.В.



Москва



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180D0B40R2494

тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Независимые оценочные консультации».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 115470, г. Москва, ул. Судостроительная, д. 25, корп. 2, к.20.	
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
10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	14 250 руб. 00 коп. (четырнадцать тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,1425% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» июля 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «03» июля 2018 г. по «02» июля 2019 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).	
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).	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.

www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СП №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010424-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Князькову Александру Геннадьевичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.orion.ru

Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 08.02.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-38 от 16.03.2009 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-163 от 16.12.2010 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Административное здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 883,2 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-А101. Литер: А, под А. Этажность: IV. Подземная этажность: I.
Адрес (местоположение):
Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение №1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/004/2013-423

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-423

Регистратор: /Болдырева Ю. А./

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 320985

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 08.02.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-38 от 16.03.2009 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-163 от 16.12.2010 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Здание склада продовольственных товаров (основная пристройка к лит. А), назначение: нежилое. Площадь: общая 630,4 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-А101. Литер: А1. Этажность: I.
Адрес (местоположение):
Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение №1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/004/2013-418

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-418

Регистратор: /Болдырева Ю. А./

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 320986

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 08.02.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-21 от 11.03.2011 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Здание склада, назначение: нежилое. Площадь: общая 510,9 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-А201. Литер: А2. Этажность: I.
Адрес (местоположение):
Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение №1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/004/2013-422

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-422

Регистратор: /Болдырева Ю. А./

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 320982

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 08.02.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU8320000-121 от 30.09.2011 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Здание склада, назначение: нежилое. Площадь: общая 607,4 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-А301. Литер: А3. Этажность: I.
Адрес (местоположение):
Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/004/2013-421

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-421

Регистратор: /Болдырева Ю. А./

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 320981

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.

Отчет: № 74/10/18-2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 08.02.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-14 от 14.02.2012 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Здание склада, назначение: нежилое. Площадь: общая 610,9 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-А4/01. Литер: А4. Этажность: 1.
Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение №1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/004/2013-420

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека, Аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-420

Регистратор: / Бодырева Ю. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 320983

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 08.02.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-38 от 16.03.2009 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-21 от 11.03.2011 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-121 от 30.09.2011 г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-14 от 14.02.2012 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU48320000-163 от 16.12.2010 г. Орган выдачи: Управление градостроительного контроля департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Здание склада, назначение: нежилое. Площадь: общая 835,3 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-А5/01. Литер: А5. Этажность: 1.
Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение №1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/004/2013-419

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека, Аренда
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-419

Регистратор: / Бодырева Ю. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 320984

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 09.10.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 28.08.2012 г. Орган выдачи: ОГУП "Липецкоблтехинвентаризация".

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, г. Воронеж, ул. Березовая Роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Стоянка закрытого типа, назначение: нежилое. Площадь: общая 87,2 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-Д/01. Литер: Д. Этажность: 1.
Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/112/2012-527

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.10.2012 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/112/2012-527

Регистратор: / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 266132

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 09.10.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г. Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 28.08.2012 г. Орган выдачи: ОГУП "Липецкоблтехинвентаризация".

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, г. Воронеж, ул. Березовая Роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Контрольно-пропускной пункт, назначение: нежилое. Площадь: общая 10,4 кв.м. Инвентарный номер: 2280пр-Ж/01. Литер: Ж. Этажность: 1.
Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/112/2012-526

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09.10.2012 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/112/2012-526

Регистратор: / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 266131

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 26.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для дороги, предназначенной для устройства подъездов. Площадь: 6759 кв.м.
Адрес (местоположение):
Местоположение: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:0031301:181

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-451

Регистратор:  / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 3269228

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 26.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для административно-бытового корпуса. Площадь: 415 кв.м.
Адрес (местоположение):
Местоположение: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:0031301:176

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-456

Регистратор:  / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 3269223

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 26.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для склада. Площадь: 741 кв.м.
Адрес (местоположение):
Местоположение: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:0031301:175

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-457

Регистратор:  / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 3269222

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 26.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для склада. Площадь: 747 кв.м.
Адрес (местоположение):
Местоположение: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:0031301:180

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-452

Регистратор:  / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 3269227

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 26.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для склада. Площадь: 789 кв.м.
Адрес (местоположение):
Местоположение: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:0031301:179

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-453

Регистратор: / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 326926

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 26.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для склада. Площадь: 738 кв.м.
Адрес (местоположение):
Местоположение: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:0031301:178

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-454

Регистратор: / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 326925

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области

Дата выдачи: 26.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка №964/11-КЮ от 21.10.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Бударин Михаил Викторович, дата рождения: 16.06.1973 г. Место рождения: г. Липецк. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 20 03 №764023, код подразделения 362-003, дата выдачи 29.05.2003 г. Орган, выдавший документ: Северный ОВД Коминтерновского района города Воронежа. Адрес постоянного места жительства: Россия, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Березовая роща, дом №46, кв. 50.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для продовольственной базы. Площадь: 1337 кв.м.
Адрес (местоположение):
Местоположение: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:0031301:177

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.02.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/004/2013-455

Регистратор: / Емельянова О. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 326924

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 48:20:0031301:189
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-Ж01.48-48-01/112/2012-526

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование контрольно-пропускной пункт

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Липецкая область
Район	---
Муниципальное образование	Тип: --- Наименование: ---
Населенный пункт	Тип: --- Наименование: ---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип: --- Наименование: ---
Номер дома	---
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	Ж
Иное описание местоположения	Липецкая обл, г Липецк, проезд Осенний, строение 1к

1.3. Основные характеристики:

Общая площадь (тип)	10,4	кв.м
(значение)		(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность: ---

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2012, количество подземных этажей ---

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 48:20:0031301:181

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: ---

1.9. Примечание:
кадастровый паспорт подготовлен на основании заявления №48-0-1-23/3001/2013-4004 л. 19.04.2013г.

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование организации)

Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области

М.П. / Е. С. Руднева
(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 48:20:0031301:189
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-Ж01
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

:181
48:20:0031301:189
:27

Масштаб 1:100
Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Е. С. Руднева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 48:20:0031301:191
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-Д01
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

:177
48:20:0031301:191

Масштаб 1:100
Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Е. С. Руднева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 48:20:0031301:191
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-Д01, 48-48-01/112/2012-527

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование стовпа закрытого типа
1.2.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Липецкая область
Район	---
Муниципальное образование	Тип --- Наименование ---
Населенный пункт	Тип --- Наименование ---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип --- Наименование ---
Номер дома	---
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	Д

Иное описание местоположения Липецкая обл, г Липецк, проезд Осенний, строение 1к

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 87,2 кв.м
(значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность: ---
количество этажей 1 , количество подземных этажей ---
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 48:20:0031301:181
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: ---
1.9. Примечание: кадастровый паспорт подготовлен на основании запроса №48-0-1-23/3001/2013-4006 от 19.04.2013г.

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(наименование органа или организации)

Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Е. С. Руднева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 48:20:0031301:193
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-А5-01, 48-48-01/004/2013-419

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание склада
1.2.

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Липецкая область
Район	---
Муниципальное образование	Тип --- Наименование ---
Населенный пункт	Тип --- Наименование ---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип --- Наименование ---
Номер дома	---
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	А5

Иное описание местоположения Липецкая обл, г Липецк, проезд Осенний, строение 1к

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 835,3 кв.м
(значение) (единица измерения)

1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность: ---
количество этажей 1 , количество подземных этажей ---
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2010
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 48:20:0031301:181
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: ---
1.9. Примечание: кадастровый паспорт подготовлен на основании заявления №48-0-1-23/3001/2013-4005 от 19.04.2013г.

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(наименование органа или организации)

Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2
филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Е. С. Руднева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 48:20:0031301:196
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-А/01, 48-48-01/004/2013-421

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:300
Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности) М.П. (подпись) Е. С. Руднева (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 48:20:0031301:194
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-А/01, 48-48-01/004/2013-418

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:300
Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности) М.П. (подпись) Е. С. Руднева (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 48:20:0031301:194
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-А/01, 48-48-01/004/2013-418

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание склада
1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Липецкая область
Район	---
Муниципальное образование	Тип --- Наименование ---
Населенный пункт	Тип --- Наименование ---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип --- Наименование ---
Номер дома	---
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	А1

Иное описание местоположения Липецкая обл, г Липецк, проезд Осенний, строение 1к

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 630,4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность: количество этажей 1, количество подземных этажей ---
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2008
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 48:20:0031301:175
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: ---
1.9. Примечание: Контур здания совпадает с границей земельного участка с КН 48:20:0031301:175.
кадастровый паспорт подготовлен на основании заявления №48-0-1-23/001/2013-4008 от 19.04.2013г.

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(наименование органа или организации)
Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности) М.П. (подпись) Е. С. Руднева (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 48:20:0031301:192
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-А/2/01, 48-48-01/004/2013-422

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование здание склада
1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Липецкая область
Район	---
Муниципальное образование	Тип --- Наименование ---
Населенный пункт	Тип --- Наименование ---
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип --- Наименование ---
Номер дома	---
Номер корпуса	---
Номер строения	---
Литера	А2

Иное описание местоположения Липецкая обл, г Липецк, проезд Осенний, строение 1к

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 510,9 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства ---

1.4. Назначение: Нежилое здание
1.5. Этажность: количество этажей 1, количество подземных этажей ---
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2011
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 48:20:0031301:178
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: ---
1.9. Примечание: Контур здания совпадает с границей земельного участка с КН 48:20:0031301:178.
кадастровый паспорт подготовлен на основании заявления №48-0-1-23/001/2013-4010 от 19.04.2013г.

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(наименование органа или организации)
Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности) М.П. (подпись) Е. С. Руднева (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 48:20:0031301:192
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280пр-А/01, 48-48-01/004/2013-423
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:300
Ведущий инженер отдела кадастрового учета №2 филиала ФГБУ "ОКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

Е. С. Руднева
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 48:20:0031301:190
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280 пр-А/01, 48-48-01/004/2013-423
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:300
Ведущий инженер отдела ввода данных и обработки документов №1 филиала ФГБУ "ОКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

Е. С. Носикова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 1, всего листов 2

Дата 23 мая 2013 г.

Кадастровый номер 48:20:0031301:190
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2280 пр-А/01, 48-48-01/004/2013-423

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование: Административное здание
1.2. _____

Адрес (местоположение):
 Субъект Российской Федерации Липецкая область
 Район _____
 Муниципальное образование Тип _____
 Наименование Липецк
 Населенный пункт Тип _____
 Наименование _____
 Улица (проспект, переулок и т.д.) Тип проезд
 Наименование Осенний
 Номер дома _____
 Номер корпуса _____
 Номер строения _____
 Литера А, подА

Иное описание местоположения Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к

1.3. Основная характеристика: Общая площадь 83,2 кв. м
 степень готовности объекта незавершенного строительства _____
 1.4. Назначение: Нежилое здание
 1.5. Этажность: _____
 количество этажей 4, количество подземных этажей 1
 1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2012
 1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: 48:20:0031301:176
 1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
 1.9. Примечание: кадастровый паспорт подготовлен на основании заявления №48-0-1-23/3001/2013-4012 от 19.04.2013 г.
 1.10. филиал ФГБУ "ОКП Росреестра" по Липецкой области

Ведущий инженер отдела ввода данных и обработки документов №1 филиала ФГБУ "ОКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

Е. С. Носикова
(инициалы, фамилия)

Филиал ФГБУ "ОКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование органа кадастрового учета)
06.02.2013 № 48:20:0031301:192
06.02.2013 № 48:20:0031301:190

В.1

История в государственном кадастре недвижимости

№	2	3	4	5	6
№	Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4	Лист №5
1	Кадастровый номер 48:20:0031301:176				Дата внесения номера в государственный адрес недвижимости: 06.02.2013
4	Предыдущие номера: 48:20:0031301:190				
5	Место нахождения: Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, строение 1к				
8	Кадастровый заказ: _____				
8.1	Земельный участок: Земельный участок, категория земель: населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 48:20:0031301:181				
8.2	Земельный участок: Земельный участок, категория земель: населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 48:20:0031301:176				
8.3	Земельный участок: Земельный участок, категория земель: населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения, кадастровый номер: 48:20:0031301:177				
9	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
10	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
11	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
12	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
13	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
14	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
15	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
16	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
17	История в государственном кадастре недвижимости: _____				
18	История в государственном кадастре недвижимости: _____				

Ведущий инженер отдела ввода данных и обработки документов №1 филиала ФГБУ "ОКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

Е. С. Носикова
(инициалы, фамилия)


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301178

1 Кадастровый номер 48:20:0031301178 2 Лист №2 3 Всего листов 2

4 46:20:2.18

5 Масштаб 1:400

Выданный инспектор отдела кадастровых дел, кадастровый листовой №1
Е. С. Исковая
(подпись, фото)



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральный центр кадастровых дел
Федеральный кадастровый центр
Федеральный центр кадастровых дел
Федеральный центр кадастровых дел

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ленинградской области
(подпись, фото)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301178

1 Кадастровый номер 48:20:0031301178 2 Лист №1 3 Всего листов 2

4 46:20:2.18 6 Дата выписки выдана в государственном кадастре недвижимости: 06.02.2013

5 Общие сведения

6 Категория земель: Земля населенных пунктов

7 Назначение: Земля населенных пунктов для размещения объектов

8 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

9 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

10 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

11 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

12 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

13 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

14 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов


15 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

16 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

17 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

18 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

Выданный инспектор отдела кадастровых дел, кадастровый листовой №1
Е. С. Исковая
(подпись, фото)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301178

1 Кадастровый номер 48:20:0031301178 2 Лист №2 3 Всего листов 2

4 48:20:2.18

5 Масштаб 1:400

Выданный инспектор отдела кадастровых дел, кадастровый листовой №1
Е. С. Исковая
(подпись, фото)



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральный центр кадастровых дел
Федеральный кадастровый центр
Федеральный центр кадастровых дел
Федеральный центр кадастровых дел

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ленинградской области
(подпись, фото)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301178

1 Кадастровый номер 48:20:0031301178 2 Лист №1 3 Всего листов 2

4 48:20:2.18 6 Дата выписки выдана в государственном кадастре недвижимости: 06.02.2013

5 Общие сведения

6 Категория земель: Земля населенных пунктов

7 Назначение: Земля населенных пунктов для размещения объектов

8 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

9 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

10 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

11 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

12 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

13 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

14 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов


15 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

16 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

17 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

18 Категория земель: Земля населенных пунктов для размещения объектов

Выданный инспектор отдела кадастровых дел, кадастровый листовой №1
Е. С. Исковая
(подпись, фото)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301175

1 Кадастровый номер: 48:20:0031301175
2 Лист № 2
3
4
5 Масштаб: 1:400

Высший инспектор отдела кадастра, данных, информации и обработки документов
(подпись, фамилия)
Е. С. Пискова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301180

1 Кадастровый номер: 48:20:0031301180
2 Лист № 2
3
4
5 Масштаб: 1:400

Высший инспектор отдела кадастра, данных, информации и обработки документов
(подпись, фамилия)
Е. С. Пискова
(подпись, фамилия)

Филиал ФГУ "ФКП Росреестра" по Ленинградской области
(подпись, фамилия)
06.02.2013 № 48:20:0031301180

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301180

1 Кадастровый номер: 48:20:0031301180
2 Лист № 1
3 Лист № 2
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

Общие сведения	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.02.2013
Местоположение: Ленинская обл., Липица, пресел. Осетин, с/поселение: И	
Категория земель: Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цели, назначение, вид разрешенного использования: Земли для размещения объектов складского назначения	Земли для размещения объектов складского назначения
Разрешенное использование: для склади	
Индекс кадастровой стоимости (руб.): 2897478,89	
Условный кадастровый номер участка: 48:20:0031301177	
Условная кадастровая стоимость (руб./кв. м): 2897,89	
Сведения о правах: И	Система координат: Местная
Площадь участка: 215409,43 кв. м	
Условная кадастровая стоимость (руб.): 2897,89	
Особые отметки: Платель и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. При осуществлении государственной регистрации права на земельный участок, сведения о таком земельном участке будут вноситься в Единый государственный реестр недвижимости на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 05.02.2013 г.	
История изменений: И	
История изменений: И	
История изменений: И	

Высший инспектор отдела кадастра, данных, информации и обработки документов
(подпись, фамилия)
Е. С. Пискова
(подпись, фамилия)

Филиал ФГУ "ФКП Росреестра" по Ленинградской области
(подпись, фамилия)
06.02.2013 № 48:20:0031301179

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
06.02.2013 № 48:20:0031301179

1 Кадастровый номер: 48:20:0031301179
2 Лист № 1
3 Лист № 2
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

Общие сведения	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.02.2013
Местоположение: Ленинская обл., Липица, пресел. Осетин, с/поселение: И	
Категория земель: Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Цели, назначение, вид разрешенного использования: Земли для размещения объектов складского назначения	Земли для размещения объектов складского назначения
Разрешенное использование: для склади	
Индекс кадастровой стоимости (руб.): 2897478,89	
Условный кадастровый номер участка: 48:20:0031301177	
Условная кадастровая стоимость (руб./кв. м): 2897,89	
Сведения о правах: И	Система координат: Местная
Площадь участка: 215409,43 кв. м	
Условная кадастровая стоимость (руб.): 2897,89	
Особые отметки: Платель и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. При осуществлении государственной регистрации права на земельный участок, сведения о таком земельном участке будут вноситься в Единый государственный реестр недвижимости на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 05.02.2013 г.	
История изменений: И	
История изменений: И	
История изменений: И	

Высший инспектор отдела кадастра, данных, информации и обработки документов
(подпись, фамилия)
Е. С. Пискова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер: 48:20:0031301177	2	Лист №2	3	Всего листов: 2
План (схематич. схема) земельного участка					
5	Масштаб: 1:600	Высший инженер-опека лица: _____ (подпись, фамилия)			

Высший инженер-опека лица: Е. С. Наскова (подпись, фамилия)

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестр" по Ленинградской области (подразделение органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер: 48:20:0031301181	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
Общие сведения					
4	Предельные размеры: 48:20:0031301181	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.02.2013			
5	Масштаб: 1:600	Категория земель: Земли населенных пунктов			
8	Категория земель: Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов			
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов			
8.2	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов			
9	Разрешенное использование: для дачного строительства	Земли населенных пунктов			
10	Разрешенное использование: для дачного строительства	Земли населенных пунктов			
11	Наименование: 6759/2-9 кв. 8	12	Кадастровая стоимость (руб.): 375422,19	13	Условный кадастровый номер: 48:20:0031301177
14	Система координат: Местная	Система координат: Местная			
15	Сведения о правах: Обременения отсутствуют	Сведения о правах: Обременения отсутствуют			
16	Приобретение в собственность: 06.02.2013	Приобретение в собственность: 06.02.2013			
17	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301175, 48:20:0031301176, 48:20:0031301177, 48:20:0031301178, 48:20:0031301179	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301175, 48:20:0031301176, 48:20:0031301177, 48:20:0031301178, 48:20:0031301179			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301181	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301181			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301177	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301177			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301178	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301178			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301179	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301179			
Высший инженер-опека лица: Е. С. Наскова (подпись, фамилия)					

Высший инженер-опека лица: Е. С. Наскова (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер: 48:20:0031301179	2	Лист №2	3	Всего листов: 2
План (схематич. схема) земельного участка					
5	Масштаб: 1:600	Высший инженер-опека лица: _____ (подпись, фамилия)			

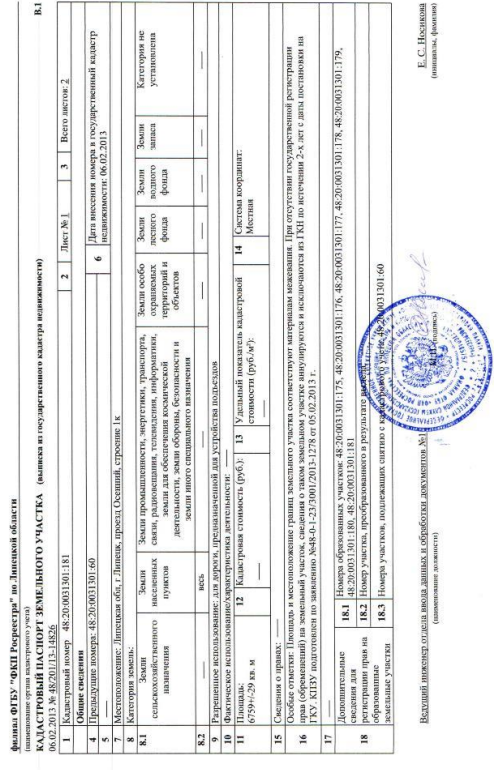
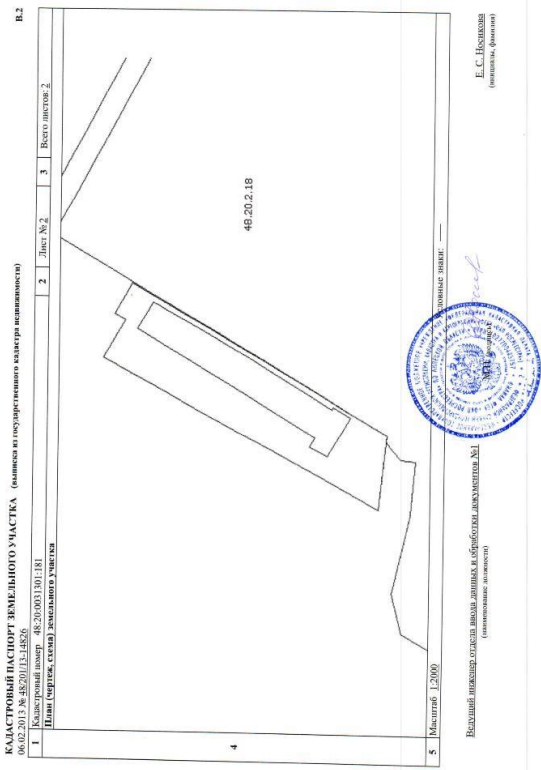
Высший инженер-опека лица: Е. С. Наскова (подпись, фамилия)

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестр" по Ленинградской области (подразделение органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер: 48:20:0031301177	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
Общие сведения					
4	Предельные размеры: 48:20:0031301180	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.02.2013			
5	Масштаб: 1:600	Категория земель: Земли населенных пунктов			
8	Категория земель: Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов			
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов			
8.2	Земли населенных пунктов	Земли особо охраняемых территорий и объектов			
9	Разрешенное использование: для дачного строительства	Земли населенных пунктов			
10	Разрешенное использование: для дачного строительства	Земли населенных пунктов			
11	Наименование: 1337/1-13 кв. 8	12	Кадастровая стоимость (руб.): 375422,19	13	Условный кадастровый номер: 48:20:0031301177
14	Система координат: Местная	Система координат: Местная			
15	Сведения о правах: Обременения отсутствуют	Сведения о правах: Обременения отсутствуют			
16	Приобретение в собственность: 06.02.2013	Приобретение в собственность: 06.02.2013			
17	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301175, 48:20:0031301176, 48:20:0031301177, 48:20:0031301178, 48:20:0031301179	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301175, 48:20:0031301176, 48:20:0031301177, 48:20:0031301178, 48:20:0031301179			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301180	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301180			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301177	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301177			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301178	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301178			
18	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301179	Сведения о кадастровом объекте: 48:20:0031301179			
Высший инженер-опека лица: Е. С. Наскова (подпись, фамилия)					

Высший инженер-опека лица: Е. С. Наскова (подпись, фамилия)



Состав имущества Бударин_корр.xlsx - Microsoft Excel

№ п/п	Вид / наименование имущества	Вид собственности	Местоадрес (адрес)	Площадь (кв. м)	Стены	Фундамент	Перекрытия	Кровля	специальные конструкции	отопление	водоснабжение	канализация	слаботочные системы	прочие системы	Состояние по шкале
6	Административное здание, Лит А, под А	Право собственности	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1х	883,2	насыщено бетоном, ленточный, ж/б	ленточный, ж/б	ж/б плиты	профлист, ОМК	да	да	да	да	да	да	
7	Здание склада производственных товаров (основная пристройка к лит. А)	Право собственности	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1х	630,4	штукатурно-бетонный, ленточный, ж/б	ленточный, ж/б	ж/б плиты	профлист, ПО М.К.	нет	нет	да	да	да		
8	Здание склада, Лит А2	Право собственности	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1х	510,9	штукатурно-бетонный, ленточный, ж/б	ленточный, ж/б	ж/б плиты	профлист, ПО М.К.	нет	нет	да	да	да		
9	Здание склада, Литер А3	Право собственности	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1х	607,4	штукатурно-бетонный, ленточный, ж/б	ленточный, ж/б	ж/б плиты	профлист, ПО М.К.	нет	нет	да	да	да		
10	Здание склада, Литер А4	Право собственности	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1х	610,9	штукатурно-бетонный, ленточный, ж/б	ленточный, ж/б	ж/б плиты	профлист, ПО М.К.	нет	нет	да	да	да		
11	Здание склада, Литер А 5	Право собственности	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1х	833,3	штукатурно-бетонный, ленточный, ж/б	ленточный, ж/б	ж/б плиты	профлист, ПО М.К.	нет	нет	да	да	да		
12	Стойка заварочного типа, Литер Д	Право собственности	г. Липецк, проезд Осенний, строение 1х	87,2	металлическая	металлическая	металлическая	металлическая	нет	нет	да	да	да		
14	Контрольнопропускной пункт	Право собственности	Воронежская обл., Рамосский район, прилегающее к железной дороге загорской производственной вой фабры ОАО «Воронежская сахарная фабрика»	81	металлическая	металлическая	металлическая	металлическая	нет	нет	да	да	да		

Заказчик: Финансовый управляющий Губайдулин Р.Н.
 Отчет: № 74/10/18-2