

ООО «Энергостар»

Оценка всех видов имущества

Мы находим решение любых задач,
ценим репутацию, время и надежно
храним секреты клиентов

+7903-377-2423, energostar34@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Энергостар»
13.05.2021 г.
/Д.А. Богомолов /

Отчет об оценке №686НД-2021/03

об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:
Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233

ДАТА ОЦЕНКИ: «13» мая 2021 г.
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: «24» марта 2021 г. – «13» мая 2021 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: «13» мая 2021 г.

г. Волжский, 2021

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему ООО «Промтехника-2»
Варнавскому М.Е.

Уважаемый Марк Евгеньевич!

В соответствии с договором №686НД-2021/03 от «24» марта 2021 г. между ООО «Энергостар» и ООО «Промтехника-2», в лице Конкурсного управляющего Варнавского М.Е. специалистами нашей фирмы произведена оценка рыночной стоимости следующего имущества: Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233.

Оценка (в соответствии с Заданием на оценку) проводилась с целью определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка выполнена по состоянию на «13» мая 2021 года

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 г., ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ от 26.10.2002, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (с учетом последующих редакций) и положениями «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, №7, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет»,

Нами не проводилась аудиторская или иная проверка документов финансовой отчетности и иных данных, предоставленных Заказчиком, так же как и легитимности прав собственности на оцениваемый объект.

Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки и проверка иных данных, предоставленных Заказчиком, Оценщиком не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его. Отдельные части прилагаемого отчета об оценке не могут трактоваться и использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета и с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Заключение о стоимости объекта действительно только для объекта в целом.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и выполненные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату округленно составляет с учетом НДС:

10 334 000 (десять миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей, в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233	10 334 000

Основная информация, ее источники, анализ и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,
Директор ООО «Энергостар»



Богомолов Д.А.

«13» мая 2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	11
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	15
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	31
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .	36
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	45
ПРИЛОЖЕНИЯ	47

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объекта оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Ст. 9 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Основанием для проведения оценки объекта оценки является Договор №686НД-2021/03 от «24» марта 2021 г., заключенный между ООО «Промтехника-2», в лице Конкурсного управляющего Варнавского М.Е. – Заказчиком, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Энергостар» в лице директора Богомолова Дмитрия Александровича – Исполнителем с другой стороны.

1.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.2 - Идентификация объекта оценки*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Нежилое здание
2	Наименование	Здание административно-бытового корпуса
3	Местоположение	Липецкая область, г. Липецк, ул. Подгоренская, владение 4
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	32437
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	48:20:0046401:3233
8	Имущественные права на объект оценки	Собственность
9	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Промтехника-2», ИНН: 4823029468
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 03.03.2021 № 99/2021/378782528

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

В результате проведенных расчетов были получены следующие результаты. Рыночная стоимость Объекта оценки указана в рублях, с учетом НДС:

Наименование подхода	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	10 334 000
Затратный подход	Не применялся

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом всех допущений, ограничений и округления на дату оценки составляет, с учетом НДС:

10 334 000 (десять миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей, в том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233	10 334 000

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Определение задания на оценку

№ п/п	Наименование	Информация		
1.	Объект оценки	Объекты недвижимости		
1.1.	Наименование	№	Наименование	
		1	Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233	
1.2.	Адрес	№	Наименование	Адрес
		1	Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233	Липецкая область, г Липецк, ул Подгоренская, владение 4
1.3.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из составных частей, а также характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики			
	земельный участок	-		
	объект капитального строительства	-		
1.4.	Текущее использование Объекта оценки	Офисные помещения		
1.5.	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Данные отсутствуют		
2.	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки			
2.1.	Вид права (объем прав, подлежащих оценке)			
	на земельный участок	-		
	на объекты капитального строительства	№	Наименование	Объем прав
		1	Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233	собственность
2.2.	Ограничения (обременения), указанных прав			
	на земельный участок	-		
	на объекты капитального строительства	Запрещение регистрации		
2.3.	Обладатель указанных прав	Общество с ограниченной ответственностью «Промтехника-2», ИНН: 4823029468		
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости.		
4.	Иные расчетные величины	Не определяются		
5.	Предполагаемое использование результатов оценки	Совершение сделки купли-продажи		
6.	Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная		
7.	Дата оценки	«13» мая 2021 г.		
8.	Срок проведения оценки	24.03.2021-13.05.2021 г.		
9.	Осмотр объекта оценки	Осмотр объектов оценки не производится по причине соблюдения п.2,4 ст. 20.3 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 № 127-ФЗ. Осмотр объектов оценки не производится по причине плохой эпидемиологической ситуации связанной с COVID-19		
10.	Допущения, на которых должна основываться оценка	1. После согласования результатов Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости, в котором, по его мнению, может находиться оценка стоимости. 2. Оценка проводится при допущении, что в отношении Объекта оценки отсутствуют документально подтвержденные имущественные		

№ п/п	Наименование	Информация
		<p>права третьих лиц, ограничения (обременения) (в т.ч.: судебные разбирательства, споры, залоговые обязательства, притязания со стороны третьих лиц), а также экологическое загрязнение</p> <p>3. Другие допущения на дату заключения настоящего Договора не установлены. В случае если Оценщиками будут сделаны дополнительные допущения, то они должны быть отражены в Отчете.</p> <p>4. Т.к. на основании Решения Арбитражного суда Липецкой области от 20.11.2020г. по делу № А36-12096/2018в отношении ИП Глава крестьянского (фермерского) хозяйства ООО «Промтехника-2» введено конкурсное производство, обременения объекта оценки не учитывались в данном отчете как ценообразующий фактор по причине следующих положений Статьи 126. Последствия открытия конкурсного производства ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", N 127-ФЗ от 26.10.2002:</p> <p>«...снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается;...»</p>
11.	Примечания	-

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1. Заявление о соответствии¹

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. Соблюдение и применение стандартов является обязательным для оценщиков.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
9. Оценщик произвел идентификацию объекта.
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Настоящим сообщаем, что общество с ограниченной ответственностью «Энергостар» соответствует требованиям, установленными Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 для юридического лица, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – оценщики).

Согласно ст.15 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ оценщик обязан:

- быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

3.2. Заявление о соблюдении²

При выполнении оценки Объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), Оценщик придерживался всех требований Правил деловой и профессиональной этики Саморегулируемой организации, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и, в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

¹ При составлении отчета Оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, Оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающий объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию.

² Каждый отчет об оценке должен включать заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО.

- требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№ 1,2,3,7), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года № 611;
- стандарты и правила оценщиков СРО «Экспертный Совет»;
- взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО № 1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объектов оценки, заказчике оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (ст. 9 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. (п. 25 ФСО 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО 1).

- Составление отчета об оценке.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Промтехника-2»
Реквизиты	ООО «Промтехника-2» ОГРН 1064823069596, ИНН 4823029468, КПП 482401001, юридический адрес: 398532, Липецкая область, город Липецк, Подгоренская улица, владение 4
Сведения об оценщике	
Оценщик	Богомолов Дмитрий Александрович
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	организационно-правовая форма юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью; полное наименование юридического лица: «Энергостар»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1133435000654
Дата присвоения ОГРН	20.11.2013
Место нахождения	404120 Волгоградская обл., г.Волжский, ул. пр. им. Ленина, 104-109
Телефон, электронная почта оценщика	8903-377-2423, energostar34@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Сведения об аккредитации	Свидетельство об аккредитации ООО «Энергостар» при НП СРО МСОПАУ для проведения оценки №56-ОЦ
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Ассоциация СРО «Экспертный Совет» №1648 от 29.05.2017 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772400404262 от 06.02.2015 г. НОУ ВПО МФПУ «Синергия»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003525-1 от 20.11.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» №922/1710634964 срок действия с 14.04.2020 г. по 13.04.2021 г. на сумму 300 000 (триста тысяч рублей) рублей. Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» №2000SB4001330 срок действия с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей.
Сведения о страховании профессиональной деятельности исполнителя	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика СО «РЕСО-Гарантия» №922/1710636934 срок действия с 11.05.2020 г. по 10.05.2021 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов рублей) рублей. Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика САО «ВСК» № 2100SB40R1764 срок действия с 11.05.2021 г. по 10.05.2022 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 года
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик и Исполнитель должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

6.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (п. 12 ФСО № 3).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6.2 Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

- Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п. 14 ФСО № 3).
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату

оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8, ФСО № 1).

- Принцип достаточности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня существенности - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст. 40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст. 572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст. 15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19.10.2009 № 03-07-15/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено *Договором* и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка

привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

6.3 Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

7.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 7.1 – Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	Выписка из ЕГРН от 03.03.2021 № 99/2021/378782528
2	Технические характеристики	Выписка из ЕГРН от 03.03.2021 № 99/2021/378782528
3	Бухгалтерская информация	Информация заказчиком не предоставлена
4	Рыночная информация	На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета. На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

7.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

Использованные при проведении оценки данные, указаны в тексте данного Отчета с указанием источников их получения.

При проведении оценки, была использована следующая литература:

1. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
2. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
3. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости", Санкт-Петербург, 1997 г.
4. Волочков Н.Г. "Справочник по недвижимости", Москва, 1996 г.
5. «Оценка недвижимости» /Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- 6.Галушка А., Коплус С. «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности». Часть I, Москва, 1998;
- 7.Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И, М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
- 8.«Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003;
9. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» /Под редакцией Рутгайзера В.М. Москва, Дело, 1998.
- 10.Справочник оценщика недвижимости под научным руководством Лейфера Л.А. издание Нижний Новгород, 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1 Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

Федеральные законы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. Федеральных законов № 178-ФЗ от 21.12.2001, № 31-ФЗ от 21.03.2002, № 143-ФЗ от 14.11.2002, № 15-ФЗ от 10.01.2003, № 29-ФЗ от 27.02.2003, № 122-ФЗ от 22.08.2004, № 7-ФЗ от 05.01.2006, № 157-ФЗ от 27.07.2006, №13-ФЗ от 05.02.2007, № 129-ФЗ от 13.07.2007, № 220-ФЗ от 24.07.2007, № 108-ФЗ от 30.06.2008, № 91-ФЗ от 07.05.2009, № 145-ФЗ от 17.07.2009, № 343-ФЗ от 27.12.2009, № 374 от 27.12.2009, № 167-ФЗ от 22.07.2010, № 431-ФЗ от 28.12.2010, № 169-ФЗ от 01.07.2011, № 200-ФЗ от 11.07.2011, № 327-ФЗ от 21.11.2011, № 346-ФЗ от 30.11.2011, № 383-ФЗ от 03.12.2011, № 144-ФЗ от 28.07.2012, № 113-ФЗ от 07.06.2013, № 185-ФЗ от 02.07.2013, № 249-ФЗ от 23.07.2013, № 33-ФЗ от 16.03.2014, № 143-ФЗ от 04.06.2014, № 171-ФЗ от 23.06.2014, № 225-ФЗ от 21.07.2014, № 499-ФЗ от 31.12.2014, № 48-ФЗ от 08.03.2015, № 145-ФЗ от 08.06.2015, № 216-ФЗ от 13.07.2015, № 224-ФЗ от 13.07.2015).

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года

8.2 Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п. 2 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015, ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015, п. 2 ФСО № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) (ст. 8 ФСО № 3).

Объект оценки: Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки

Имущественные права на объект оценки: Собственность. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Промтехника-2», ИНН: 4823029468.

*Источник информации: Выписка из ЕГРН от 03.03.2021 № 99/2021/378782528

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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;

3. Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 ГК в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников защищаются равным образом.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

9.1.2 Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Ограничения (обременения) – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

– ипотека (наличие залога Объекта оценки);

– сервитут;

– наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Существующие ограничения (обременения) права: Запрещение регистрации.

*Источник информации: Выписка из ЕГРН от 03.03.2021 № 99/2021/378782528

9.1.3 Сведения о физических свойствах имущества

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте (п. 1 ст. 129 ГК РФ).

Таким образом, Объект оценки является объектом гражданских прав и может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, были определены оценщиком на основании предоставленных документов и результатов визуального осмотра. Физические свойства недвижимого имущества приведены в таблице.

Таблица 9.1 – Сведения о физических свойствах имущества*

№ п/п	Идентификация объекта оценки	
1	Объект оценки	Нежилое здание
2	Наименование	Здание административно-бытового корпуса
3	Местоположение	Липецкая область, г. Липецк, ул. Подгоренская, владение 4
4	Назначение	Нежилое
5	Площадь, кв.м.	324,7
6	Этажность	1
7	Кадастровый номер	48:20:0046401:3233
8	Имущественные права на объект оценки	Собственность
9	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Промтехника-2», ИНН: 4823029468
10	Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации
11	Год завершения строительства	2014
12	Материал наружных стен	Из прочих материалов

* Источник информации: Выписка из ЕГРН от 03.03.2021 № 99/2021/378782528

Конструктивные части строения, сооружения (основания, фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, полы, отделочные улучшения, инженерные коммуникации и устройства) образуют строение как структурно неделимую многофункциональную вещь. Функциональные части строения, сооружения (точки, линии, площади и объемы конкретного назначения) образуют строение как функционально делимую сложную вещь.

9.1.4 Сведения об износе:

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Состояние объекта оценки оценивалось экспертным путем на основании технической документации, предоставленной Заказчиком и визуального осмотра. На момент осмотра состояние внутренней отделки объекта оценки оценивается как «Требует косметического ремонта». Техническое состояние хорошее состояние.

Оценщики не несут ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

9.1.5 Сведения об устареваниях:

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют устаревание: функциональное и экономическое.

Функциональное устаревание (обесценение) – это потеря стоимости улучшений из-за несоответствия их функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки. Это может быть

устаревание конструктивного или объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания (сооружения), несовременность инфраструктуры и интерьера, несоответствие качества произведенных строительных работ современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу зданий (сооружений), наличие излишеств и пр.

При анализе факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы функционального устаревания выявлены не были.

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, которая обусловлена негативным влиянием таких внешних факторов, как наличие инфляции в стране, изменения в структуре запасов, рост расценок на сырье, рабочую силу и т.п. действия по отношению к объекту оценки.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости Объекта оценки, факторы экономического устаревания выявлены не были.

9.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется как нежилое здание (офисные помещения).

9.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Классификация Объекта оценки:

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- *движимое имущество;*
- *недвижимое имущество.*

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

По данному признаку имущество, относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения – архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к *нежилым зданиям*.

На стоимость Объекта оценки в значительной степени оказывает влияние его местоположение, а также варианты его использования (наиболее эффективное использование). Анализ местоположения Объекта оценки и анализ НЭИ будут приведены в соответствующих разделах настоящего отчета.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его

стоимость: отсутствуют.

9.4 Балансовая стоимость Объекта оценки

Информация о балансовой стоимости Заказчиком не предоставлена. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результат оценки объекта оценки.

9.5 Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Имущественные права на объект оценки: Собственность. Собственник: Общество с ограниченной ответственностью «Промтехника-2», ИНН: 4823029468.

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

Копии документов, предоставленные заказчиком:

- Выписка из ЕГРН от 03.03.2021 № 99/2021/378782528

10. ОПИСАНИЕ РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Липецкая область

Липецкая область — субъект в составе Российской Федерации. Областной центр — город Липецк. Образована 6 января 1954 года из смежных районов Рязанской, Воронежской, Курской и Орловской областей.

Площадь — 24 047 км². По этому показателю область занимает 72 место в России и последнее среди пяти регионов Центрально-Чернозёмного экономического района.

Липецкая область граничит с Курской, Орловской, Тульской, Рязанской, Тамбовской и Воронежской областями.

География

Расположение и рельеф

Расположена в центральной части европейской территории России, в 370 км на юг от Москвы.

Западная часть области — возвышенная равнина (высота над уровнем моря до 262 м), сильно расчленена долинами рек, оврагами и балками. Восточная часть — низменная (высота до 170 м), представляет собой равнину с большим количеством блюдцеобразных понижений (западин). Самые крупные реки — Дон (с притоками Красивая Меча и Сосна) и Воронеж (с притоками Становая Ряса и Матыра). Почти все реки принадлежат бассейну Дона. Однако три реки на небольшом протяжении: Малая Хупта и Ранова с притоком Сухая Кобельша — принадлежат бассейну Волги.

Климат

Климат умеренно континентальный с четко выраженными сезонами. Зима — умеренно холодная, с устойчивым снежным покровом. Средняя температура января -10°C , в последние годы тенденция к более теплым зимам. Лето теплое, продолжительное, средняя температура июля $+20-21^{\circ}\text{C}$. Среднегодовые суммы осадков 450—550 мм, $\frac{3}{4}$ выпадает в теплую половину года (с апреля по октябрь). Устойчивый снежный покров образуется в первой половине декабря, сходит в конце марта (средняя высота 25-35 см). Продолжительность вегетационного периода — более 180 дней в году.

Население

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 128 192 чел. (2021). Плотность населения — 46,92 чел./км² (2021). Городское население — 65,27 % (2020).

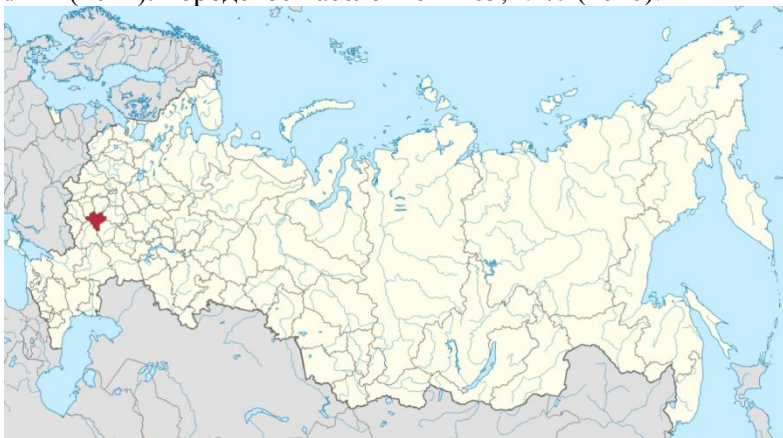


Рисунок 1. – Расположение Липецкой области на карте Российской Федерации

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

Город Липецк

Липецк — город (с 1779 года) в России, административный центр Липецкой области. Является ядром крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла, промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт.

Липецк — второй по численности населения (503 216) город в Черноземье, пятый в Центральном федеральном округе и тридцать шестой в России. Важный автотранспортный узел агломерационного и регионального значения, расположенный между федеральными трассами «Дон» и «Каспий», обладает развитой сетью индустриальных железных дорог, крупнейший перегрузочный тупик. Центр особой экономической зоны промышленно-производственного типа. Один из самых молодых региональных центров России.

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Город расположен в лесостепной зоне умеренного пояса на границе Среднерусской возвышенности и Окско-Донской равнины, на обоих берегах реки Воронеж в её среднем течении, в 428 км к юго-востоку от Москвы. Расстояние от ж/д вокзала Липецка до ж/д вокзала Москвы (Павелецкий) 504 км. Высота центра города над уровнем моря около 160 м. Исторический центр города располагается на холмах вокруг устья Каменного лога и в низине впадения реки Липовки в Воронеж, географические координаты — 52,605°N, 39,597°E (Площадь Революции). Расстояние до Москвы 450 км. Город протянулся с севера на юг на 22 км и с запада на восток на 27 км.

Климат

Климат умеренно континентальный. Несмотря на то, что Липецк находится на широте Берлина и Амстердама, зима здесь с устойчивым снежным покровом, средняя температура января -7.3°C . Лето тёплое, средняя температура июля около $+20^{\circ}\text{C}$. Осадков выпадает около 500 мм в год, максимум — в июле.

Население

Численность населения города составляет 503 216 человек (2021).



Рисунок 2. – Расположение Липецка на карте Липецкой области

*Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

Анализ местоположения объекта оценки

Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его географического расположения, близостью транспортных магистралей, «престижностью» района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога, парковка. Рядом находятся здания нежилой застройки. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как хорошее.

Объект находится в зоне административной и торговой застройки.

На карте ниже указано месторасположение.

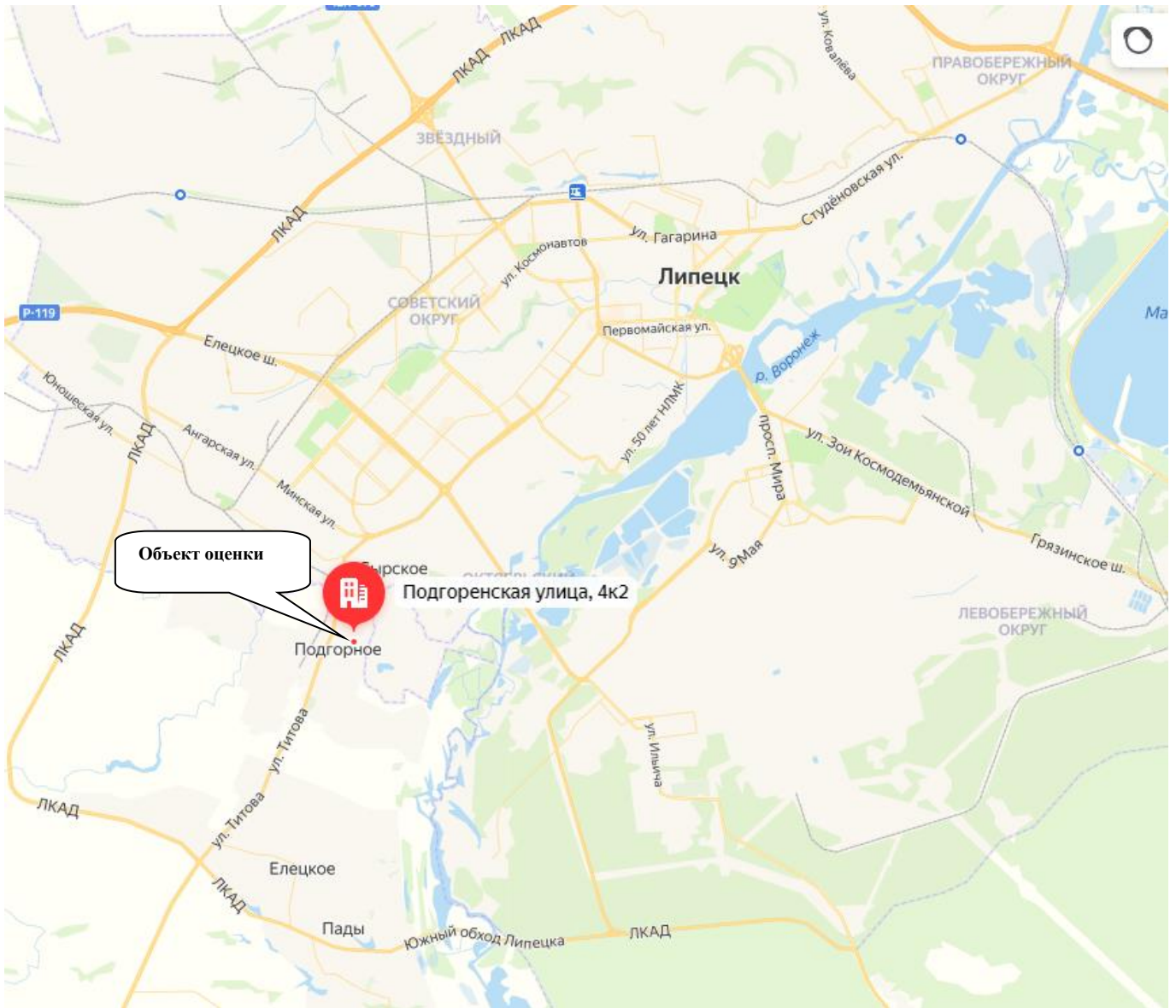


Рисунок 3. – Местоположение Объекта оценки
*Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

11.1 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

В первой половине 2020 г. непростая ситуация в отношении динамики уровня жизни была усугублена экстренными мерами по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, которые предусматривали приостановку деятельности во многих секторах экономики. Несмотря на усилия по поддержке денежных доходов населения, их сокращение было неминуемо – реальные располагаемые денежные доходы населения упали на 8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

На протяжении полугодия ситуация менялась разнонаправленно. В первом квартале в целом продолжались слабо позитивные тенденции, сложившиеся в предыдущем периоде, на второй квартал пришелся пик негативных последствий карантинных мер.

Ускорение роста цен в марте-апреле 2020 г. носило временный характер. К концу первого полугодия темпы инфляции составили чуть более 3% в годовом выражении, т.е. ниже целевого уровня (4%).

Макроструктура потребительских расходов населения претерпела заметные изменения. К концу полугодия существенно снизилась доля расходов на покупку товаров и услуг за счет увеличения доли сбережений, а также незначительного сокращения доли обязательных платежей. Представляется, что эти изменения по большей части носят временный, ситуационный характер и связаны с вынужденной приостановкой экономической деятельности.

Временный рост платежеспособного потребительского спроса населения на товары и услуги в первом полугодии (розничный товарооборот вырос на 104,4%) сменился обвальным падением во втором квартале (розничный товарооборот – 83,4% к аналогичному периоду предшествующего года).

Высокая норма сбережений, зафиксированная во втором квартале 2020 г., является следствием вынужденного ограничения текущего потребления в связи с карантинными мерами. На протяжении всего первого полугодия отмечается замедление темпов роста сбережений и использование их на текущее потребление. Второй важной особенностью этого периода стал рост объемов наличных денег у населения.

В первом квартале произошел рост объемов кредитной задолженности, тогда как во втором – темпы ее увеличения заметно снизились. Одновременно происходил незначительный рост доли просроченной задолженности.

Динамика субъективных представлений людей о социально-экономических процессах в первом квартале развивалась в сложившемся тренде последних лет – происходил неспешный рост позитивных оценок, который был основан скорее на ожиданиях, нежели на реальных позитивных изменениях. Социально-экономические трудности периода самоизоляции привели к существенному ухудшению субъективных оценок, динамика которых к концу полугодия позволяет надеяться, что ситуация перешла в фазу восстановления.

Источник информации: https://www.hse.ru/data/2020/10/20/1375358465/Октябрь_2020_Мониторинг_ВШЭ.pdf

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Социально – экономическое положение Липецкой области в I квартале 2021 года

Оборот организаций. За январь-март 2021 года оборот организаций в действующих ценах составил 399,4 млрд рублей, или 111,4% к январю-марту 2020 года.

Промышленное производство. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за I квартал 2021 года в добывающих производствах составил 1,2 млрд рублей, или 80% к I кварталу 2020 года, в обрабатывающих производствах – 199,9 млрд рублей (114), обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 8,4 млрд рублей (116), водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 2,9 млрд рублей (108%).

Индекс промышленного производства за январь-март 2021 года составил 102% к уровню аналогичного периода прошлого года, в том числе: в добыче полезных ископаемых – 90%, обрабатывающих производствах – 103, обеспечении электрической энергией, газом и паром;

кондиционировании воздуха – 110, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 106%.

Строительство. За I квартал 2021 года выполнено строительных работ на 10,6 млрд рублей, что на 28% меньше, чем за соответствующий период 2020 года.

За январь-март 2021 года организациями всех форм собственности и населением построено 1561 квартира общей площадью 172,1 тыс. кв. метров, что на 7% больше ввода за тот же период 2020 года.

Инвестиции. За 2020 год объем инвестиций в основной капитал составил 167 млрд рублей, что соответствует уровню 2019 года.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства в I квартале 2021 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 16,7 млрд рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства к соответствующему периоду прошлого года составил 99,5%.

В январе-марте текущего года хозяйствами всех категорий произведено 86,3 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе (91% к январю-марту 2020 года), молока – 68,5 тыс. тонн (100,7%), яиц – 162,4 млн штук (91%). Сбор овощей закрытого грунта в сельхозорганизациях увеличился на 21%.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли области за три месяца текущего года сложился в объеме 68,2 млрд рублей, или 97,2% (в сопоставимых ценах) к уровню января-марта 2020 года. Объем платных услуг населению области составил 18,6 млрд рублей, что меньше на 1% по сравнению с аналогичным периодом 2020 года.

Цены. Прирост потребительских цен в марте 2021 года по сравнению с декабрем 2020 года составил 2,2% (в марте 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года – 1,3%). Наибольшие темпы роста цен отмечены на продовольственные товары – в целом на 2,9% (в аналогичном периоде 2020 года – на 1,7%). Рост цен (тарифов) на непродовольственные товары составил 2,1%, на услуги – 1,4% (в 2020 г. – на 1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в конце марта 2021 года в среднем по области составила 4147,9 рубля в расчете на месяц и по сравнению с декабрем 2020 года увеличилась на 5,6%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в конце марта 2021 года составила 15028,7 рубля и с начала года увеличилась на 1,8%.

Финансы. В январе-феврале 2021 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (кроме субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 30,7 млрд рублей, что в 12,6 раза больше соответствующего периода предыдущего года. Доля прибыльных организаций в общем количестве организаций составила 64,7%.

Уровень жизни. Денежные доходы на душу населения в январе-декабре 2020 года составили 32201 рубль в месяц и уменьшились на 0,9% относительно января-декабря 2019 года. Реальные денежные доходы в январе-декабре 2020 г. по сравнению с январем-декабрем 2019 г. снизились на 5,1%.

Средняя заработная плата в январе-феврале 2021 года составила 35947 рублей в месяц и возросла на 5,0% по сравнению с январем-февралем 2020 года. Реальная заработная плата по сравнению с январем-февралем 2020 года уменьшилась на 1,5%.

Занятость и официальная безработица. Трудовые ресурсы области составляют около 665 тыс. человек, или 59% общей численности населения. Всеми видами трудовой деятельности (включая лиц, занятых в личном подсобном и домашнем хозяйстве, производством товаров и услуг для реализации) охвачено около 565 тыс. человек.

К концу марта 2021 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 5,8 тысячи не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 3,8 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 3,1 тыс. человек получали пособие по безработице. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,6% численности рабочей силы.

Демографическая ситуация. По предварительной оценке, численность постоянного населения Липецкой области на 1 апреля 2021 года составила 1124,1 тыс. человек, что на 4,1 тыс. человек меньше, чем на начало года.

Естественная убыль населения в январе-марте составила 3645 человек. Коэффициент естественной убыли населения увеличился по сравнению с январем-мартом 2020 года в 1,8 раза и составил 13,1 на 1000 человек населения.

За три месяца 2021 года родилось 2145 человек. Коэффициент рождаемости составил 7,7 на 1000 человек населения, что на 1% меньше, чем за аналогичный период 2020 года.

В январе-марте умерло 5,8 тыс. человек. Общий коэффициент смертности составил 20,8 на 1000 человек населения и вырос почти на 40%.

За три месяца текущего года умерло 10 детей в возрасте до одного года. Коэффициент младенческой смертности составил 4,3 на 1000 родившихся живыми.

В январе-марте 2021 года наблюдалась миграционная убыль населения 463 человека, или 16,7 на 10000 человек населения.

*Источник информации: <https://lipstat.gks.ru/news/document/122163?print=1>

Вывод: Социально-экономические показатели Москвы находятся на достаточно высоком уровне, региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки, не выявлены.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)

Исходя из описания объекта оценки и анализа наиболее эффективного использования объекты оценки принадлежит к сегменту коммерческой недвижимости (офисная недвижимость).

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

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости (ст. 10 ФСО № 7). Результаты исследования представлены ниже.

Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений из сегмента рынка коммерческой недвижимости, к которому отнесен объект оценки, представлена в таблице.

Таблица 11.3.1 – Информация о фактических ценах сделок и (или) предложений в сегменте зданий Липецка

Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Нежилое здание	Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Центр, ул. 8	98	4 850 000	49 490	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/241054363/

	Марта, 11А				
Нежилое здание	Липецкая область, Липецк, Поперечный проезд, 1	330	10 500 000	31 818	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-lipetsk-3198844497
Нежилое здание	Липецкая область, Липецк, пер. Ильича	420	16 800 000	40 000	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_ploschad_420_m_1835361351
Нежилое здание	Липецкая область, Липецк, Лев бережный, мкр. Новолипецк, ул. Зои Космодемьянской, 1Б	450	35 000 000	77 778	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/219832963/
Нежилое здание	Липецк, улица Полины Осипенко, 8	459,1	7 800 000	16 990	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-lipetsk-3232210464
Нежилое здание	Липецк, Краснозаводская улица, 2	231,6	7 500 000	32 383	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-lipetsk-3479808575

Таким образом, рынок коммерческой недвижимости г. Липецка достаточно развит. В открытом доступе представлено большое количество предложений. Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 16990 до 77778 рублей за 1 кв.м., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

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

Анализируя рынок коммерческой недвижимости, можно выделить следующие ценообразующие факторы, влияющие на формирование стоимости в сегментах коммерческой недвижимости (в частности торгово-офисной недвижимости):

- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- условия рынка (изменение цен во времени (дата продажи, предложения));
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - этажность;
 - тип здания (отдельно стоящее офисное, торговое здание; жилой комплекс);
 - назначение помещения (нежилое, торговое, офисное);
 - класс качества (уровень отделки помещений);
 - техническое состояние объекта.

На стоимость недвижимости оказывает влияние местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

11.5 Приведение интервалов значений основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Обоснование значений ценообразующих факторов для сегмента торгово-офисной недвижимости:

Скидка на уторгование: Стоимость предложения отличается от цены сделки тем, что в первом случае возможен торг. Часто продавцы намеренно завышают цену, чтобы потом в ходе переговоров ее снизить и привлечь таким образом покупателя. Корректировка на уторгование оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

Передаваемые имущественные права: Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам.

Условия финансирования сделки: Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. К наиболее распространенным условиям сделки относят случай, когда продавец выплачивает пункты, т. е. проценты от кредита, которые заимодавец требует для получения кредита. В этом случае для корректировки из продажной цены отнимают величину пунктов в денежном выражении. Другим распространенным случаем является финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита. Для корректировки таких условий можно применить дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. При этом надо принимать во внимание, что покупатель может продать объект до окончания срока кредита, поэтому сроки кредита для целей дисконтирования могут быть уменьшены.

Условия продажи: Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. При нетипичных условиях требуется корректировка.

Дата предложения (сделки): Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

Вид использования/зонирование: Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Местоположение: На стоимость объекта оценки оказывает влияние территориальное местоположение. В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Расположение относительно красной линии

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

Близость к остановкам общественного транспорта

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17

Состояние отделки: Корректировка на состояние отделки влияет на стоимость недвижимости в значительной степени.

Выделяют 4 состояния отделки:

- требует капитального ремонта;
- требующий косметического ремонта («советский» ремонт);
- среднее состояние (современный стандартный ремонт);
- отделка «люкс» (дизайн проект).

Корректировка на состояние отделки вносится на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 70

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Площадь объекта: Стоимость за 1 кв.м. уменьшается с увеличением общей площади помещения. Поправка на разницу в площади между оцениваемым помещением и площадью объекта-аналога определяется с помощью «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового
назначения, усредненные по городам России**

Таблица 41

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00

Корректировка на тип объекта

На стоимость объекта оценки оказывает влияние различие по типу объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). В случае отличия объектов аналогов от объекта оценки вносится корректировка.

Физическое состояние: При приведении физического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - I_o) / (1 - I_a),$$

где K – величина корректировки;

I_o – физический износ оцениваемого объекта;

I_a – физический износ аналога.

Физический износ зданий оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таблица 11.5.1 – Характеристика физического износа

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

Корректировка оценщиком принимается на основании «Справочника оценщика» под редакцией Л. А. Лейфера за 2020 г. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 65

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

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

Таким образом, анализ рынка недвижимости показал высокую активность рынка.

В открытом доступе представлено большое количество предложений. Для сегмента, к которому относится объект оценки, характерен диапазон цен от 16990 до 77778 рублей за 1 кв.м., в зависимости от особенностей объектов, представленных на рынке.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) Объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (раздел IV ФСО № 7).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимого имущества – нежилое здание.

Таблица 12.1 - Определение факторов наиболее эффективного использования

Факторы	Производственно-складское здание	Торговое здание	Офисное здание
Потенциал местоположения	-	+	+
Рыночный спрос	-	+	+
Законодательная разрешенность	-	+	+
Физическая осуществимость	-	+	+
Финансовая осуществимость	-	+	+
Максимальная эффективность	-	+	+
Итого:	0	6	6

Заключение о наиболее эффективном использовании:

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования показал: учитывая конструктивные особенности объекта, его местоположение, законодательно разрешенное использование, экономическую приемлемость и максимальную эффективность, в данном случае наиболее эффективным использованием будет использование объекта оценки по его функциональному назначению в качестве торгово-офисного здания (коммерческого здания).

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

13.1. Методология оценки рыночной стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных подходов оценки. Каждый используемый подход в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного подхода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных подходов оценки.

Для выполнения поставленной задачи оценщик выполнил следующий объем работ:

- осмотрел объекты для определения фактического состояния имущества;
- взял интервью у Заказчика;
- изучил данные о фактическом состоянии имущества;
- произвел сбор необходимой информации (цены продаж аналогичных объектов);
- рассчитал стоимость объекта оценки с учетом всех принятых допущений и ограничений на основе затратного, доходного и сравнительного подходов;
- составил отчет об оценке, содержащий экспертное заключение о рыночной стоимости объекта оценки.

При оценке оценщики обязаны использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиками.

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным законом от 6 апреля 2011 г. N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 15, ст. 2036; N 27, ст. 2880; 2012, N 29, ст. 3988; 2013, N 14, ст. 1668; N 27, ст. 3463, ст. 3477; 2014, N 11, ст. 1098; N 26, ст. 3390), настоящим Федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший и подписавший отчет.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиками с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

13.2. Основные определения

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Движимое имущество - включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки

оценщиком в процессе оценки.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Имущество – объекты недвижимости из числа расположенных на изымаемом земельном участке нежилых строений, объектов благоустройства территории (ограждения, дорожные покрытия), инженерные сети, на которые Собственник документально подтвердит права.

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены 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. 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. (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Кадастровая стоимость – это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24_19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Накопленный износ - под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности стандартами и правилами оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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

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

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и 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.

Право долевой собственности – право общей собственности на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц с определением доли каждого из собственников (ст.244 ГК РФ).

Результат оценки – это итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Согласование результата оценки - определение итоговой величины стоимости на основании проведенных расчетов по различным подходам.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

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

Цель оценки – это определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

13.3. Описание применения подходов к оценке

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 21 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Согласно п.16 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

Согласно п. 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п. 18 ФСО №1).

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Руководствуясь п.24 раздела IV «Требования к проведению оценки» ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, который гласит: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV, п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, ввиду отсутствия подтвержденной информации о расходах, связанных с владением объектом оценки. Таким образом, оценщик считает нецелесообразным применение данного подхода.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. При проведении анализа рынка оценщиком была выявлена достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках и предложениях. Сравнительный подход для целей настоящей оценки является применимым.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV, П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. Таким образом, в силу изложенных выше причин, было

принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Таким образом, оценка объекта недвижимости выполняется с применением сравнительного подхода.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода - это прогнозный показатель. Она указывает ту денежную сумму, которую, вероятно, заплатит покупатель за данный объект оценки при соблюдении определенных условий. В этой связи понятие **стоимости** необходимо отличать от понятия **цены** и **издержек (затрат)**. **Цена** - это фактический показатель. Она указывает сумму, которая была заплачена за аналогичный объект оценки в результате состоявшейся сделки при конкретных обстоятельствах. **Издержки (затраты)** - это сумма денежных средств, которая требуется для создания данного объекта оценки либо его приобретения. Издержки влияют на рыночную стоимость, однако однозначно ее не определяют.

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен объектов-аналогов, итоговая величина (в рамках сравнительного подхода) имеет важное значение в согласовании результатов, полученных другими подходами к оценке.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть предоставлены в виде группы показателей.

Выбор элементов и единиц сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая

величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Оценщиком были выделены следующие основные элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта и транспортная доступность (расположение (удаленность) относительно центра города);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики:
 - этажность;
 - тип здания (отдельно стоящее офисное, торговое здание; жилой комплекс);
 - состояние отделки;
 - площадь объекта;
 - физическое состояние объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Последовательность шагов

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор максимально похожих на оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о дате и условиях сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.
3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена, сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.
4. Анализ приведенных цен сопоставимых объектов и вывод о величине рыночной стоимости или диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

Применение сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости имущества требует наличия достаточного количества сведений о сделках с имуществом, аналогичным оцениваемым.

Применительно к настоящей оценке на дату оценки указанное условие выполняется.

На момент оценки выявлены предложения по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом. В рамках раздела анализа рынка Оценщиком было найдено большое количество объявлений предложений. Оценщиком были отобраны помещения – в ценовом диапазоне наиболее часто встречающихся стоимостей 1 кв.м. коммерческой недвижимости.

Информация по объектам аналогам для объекта оценки представлена в таблице.

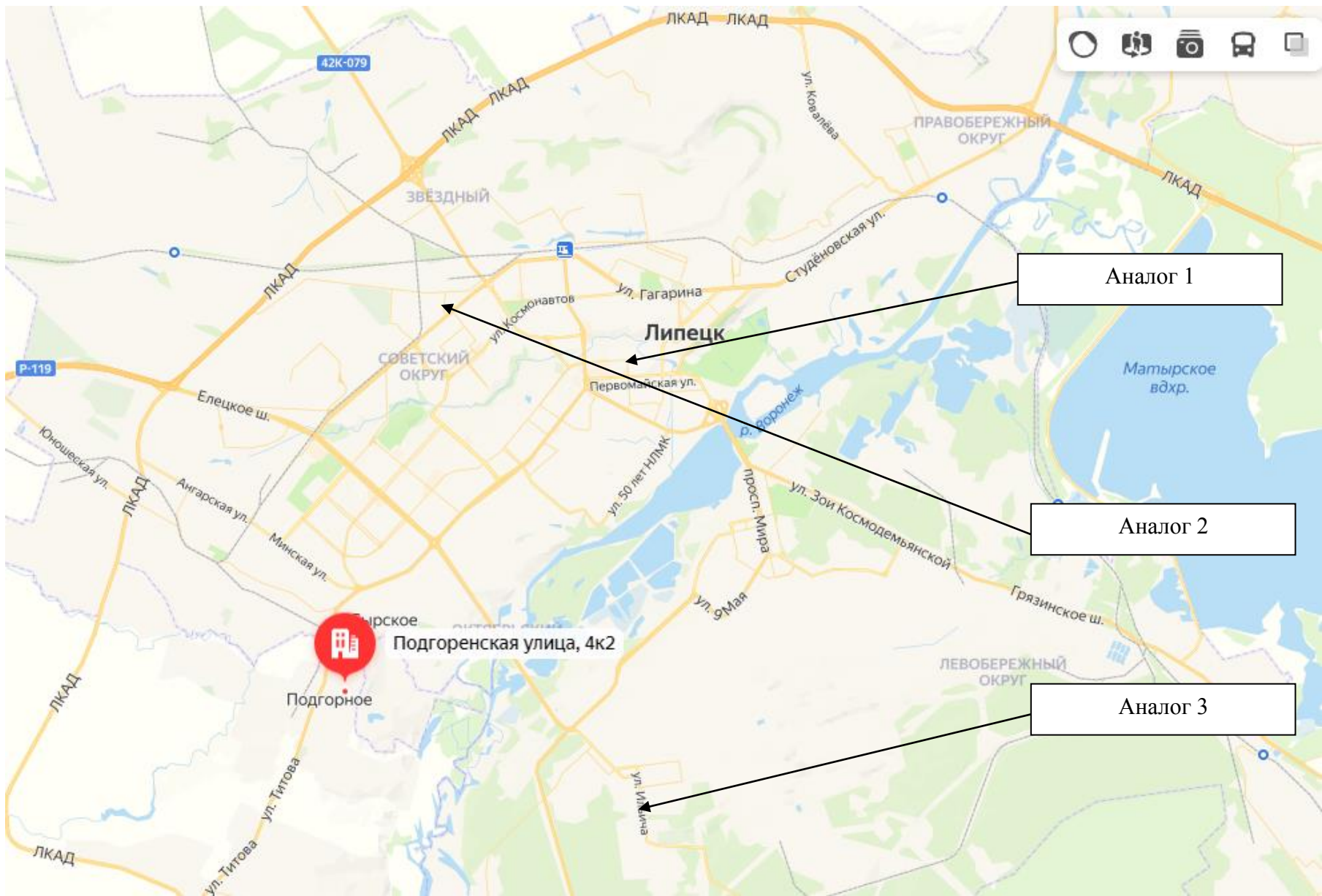
Таблица 14.1 - Характеристика аналогов для объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата сделки/предложения	Май 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
Месторасположение	Липецкая область, г. Липецк, ул. Подгоренская, владение 4	Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Центр, ул. 8 Марта, 11А	Липецкая область, Липецк, Поперечный проезд, 1	Липецкая область, Липецк, пер. Ильича

Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Красная линия	Внутриквартально
Близость к остановкам общественного транспорта	7 минут пешком	3 минуты пешком	3 минуты пешком	4 минуты пешком
Этажность	1	1	1	1
Площадь, кв.м	324,7	98	330	420
Техническое состояние	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт
Цена, руб.	-	4 850 000	10 500 000	16 800 000
Цена руб./кв. м.	-	49 490	31 818	40 000
Источник информации	Документы, предоставленные Заказчиком	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/241054363/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-lipetsk-3198844497	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_420_m_1835361351

Информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе осмотра объектов аналогов и переговоров с собственниками или их представителями.

Единицей сравнения Оценщик выбрал стоимость за 1 кв.м., как наиболее часто используемую единицу для описания стоимости помещений.



Корректировка цен сопоставимых объектов

Корректировка на передаваемые имущественные права, условия финансирования.

Передаваемые имущественные права, условия финансирования. Оценщик исходит из того, что все сделки будут совершаться на рыночных условиях, открыто, при аналогичных передаваемых правах, поэтому не вводит корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования сделки.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на условия рынка для объекта оценки принимается в размере 10,8%, что характерно для объектов свободного назначения.

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

Корректировка на дату продажи:

Объекты аналоги представлены к продаже за последние 0-1 месяц, за который не отмечалось существенных изменений в рыночных ценах на коммерческую недвижимость. Поэтому корректировка равна 1.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Липецк. Корректировка на местоположение не вводилась.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1,3 расположены внутриквартально, корректировка не требуется. Объект аналог №2 отличается от объекта оценки, корректировка требуется (корректирующий коэффициент 0,81).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82

Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта

Объект оценки расположен на расстоянии от остановки общественного транспорта, объекты аналоги расположены рядом с остановками общественного транспорта, корректировка требуется (корректирующий

коэффициент 0,86).

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15 - 1,17

Корректировка на этажность

Объект оценки и объекты аналоги – одноэтажные здания, корректировка не требуется.

Корректировка на отделку

Объект оценки и объекты аналоги имеют среднее состояние отделки, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Цена 1м2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 м2 снижается.

Объект оценки и аналоги объекта оценки по площади находятся в разной ценовой категории. Корректировка требуется.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в г. Москва

Таблица 43

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,41	1,53	1,60	1,68	1,73
	50-125	0,71	1,00	1,09	1,14	1,19	1,23
	125-300	0,65	0,92	1,00	1,05	1,09	1,13
	300-750	0,62	0,88	0,96	1,00	1,05	1,08
	750-1500	0,60	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03
	>1500	0,58	0,81	0,88	0,92	0,97	1,00

Корректировка на тип объекта

Объекты аналоги не отличаются от объекта оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние:

При приведении технического состояния аналогов к состоянию объекта оценки использовалась следующая формула:

$$K = (1 - И_о) / (1 - И_а),$$

- где К – величина корректировки;
- И_о – износ оцениваемого объекта;
- И_а – износ аналога.

Объект оценки и объекты аналоги отличаются по данному признаку, корректировка требуется.

Таблица 140

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Обоснование весовых коэффициентов. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок, причем стоимости, полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

- где
- k – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n)$$

$$a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где
 pn1 – стоимость аналога после корректировок;
 pn0 – исходная стоимость аналога.

Таблица 14.2 - Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Показатели	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Месторасположение	Липецкая область, г. Липецк, ул. Подгоренская, владение 4	Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Центр, ул. 8 Марта, 11А	Липецкая область, Липецк, Поперечный проезд, 1	Липецкая область, Липецк, пер. Ильича
S общая (м2)	324,7	98	330	420
Цена руб./кв. м	-	49490	31818	40000
Корректировка на передаваемые имущественные права	-	1	1	1
Цена после корректировки, рублей	-	49490	31818	40000
Корректировка на условия финансирования	-	1	1	1
Цена после корректировки, рублей	-	49490	31818	40000
Корректировка на условия рынка	-	0,892	0,892	0,892
Цена после корректировки, рублей	-	44145	28382	35680
Дата продажи	Май 2021	Апрель 2021	Апрель 2021	Апрель 2021
Корректировка на дату продажи	-	1	1	1
Цена после корректировки, рублей	-	44145	28382	35680
Корректировка на местоположение	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	44145	28382	35680
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1	0,81	1
Цена после корректировки, рублей	-	44145	22989	35680
Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта	-	0,86	0,86	0,86
Цена после корректировки, рублей	-	37965	19771	30685
Корректировка на этажность	-	1	1	1
Цена после корректировки, рублей	-	37965	19771	30685
Корректировка на отделку	-	1	0,85	1
Цена после корректировки, рублей	-	37965	16805,35	30685
Корректировка на площадь	-	0,75	1	1
Цена после корректировки, рублей	-	28474	16805	30685
Корректировка на тип объекта	-	1	1	1
Цена после корректировки, рублей	-	28474	16805	30685
Корректировка на техническое состояние	-	1,22	1,22	1,22
Цена после корректировки, рублей	-	34738	20502	37436
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	1,00	1,00	1,00

Цена после корректировки, рублей	-	34738	20502	37436
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	-	1,00	1,00	1,00
Цена после корректировки, рублей	-	34738	20502	37436
Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов				
a ⁿ	-	0,7019	0,6444	0,9359
A	2,2822	-	-	-
Весовые коэффициенты	-	0,307554	0,282359	0,410087
Взвешенная стоимость	-	10684	5789	15352
Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС, рублей	31825	-	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, рублей	10 333 578	-	-	-
Итого рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, с учетом округления, рублей	10 334 000	-	-	-
Среднее значение	30892	-	-	-
Среднее квадратическое отклонение	9098,56	-	-	-
Коэффициент вариации до присвоения удельных весов	29,45	-	-	-

Анализ достаточности информации

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

P_i – i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Значение коэффициента вариации составляет 29,45%, что свидетельствует о нормальности выборки. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, составил на дату оценки с учетом округления, с учетом НДС, с учетом округления:

РСравн.	Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233	10 334 000 рублей
---------	---	-------------------

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Результаты подходов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности объема и качества информации, примененной для каждого подхода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

Весовые коэффициенты определены на основании следующего:

затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует развитого рынка, каковым не является имущество, входящее в состав объекта оценки, в связи с чем затратный подход не используется;

доходный подход базируется на информации о доходах, аккумулируемых Объектом оценки, слабостью доходного подхода является отсутствие четкой зависимости величин арендных ставок сдаваемого в аренду объекта от его качества; доходный подход в рамках настоящей оценки не применялся;

сравнительный подход характеризует ситуацию и является наиболее подходящим для выявления величины рыночной стоимости. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи сходных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, т. к. оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом.

В результате расчетов по использованным подходам оценки, оценщики пришли к следующим заключениям:

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет на дату оценки с учетом НДС 10 334 000 рублей.

Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В рамках настоящей оценки для оценки рыночной стоимости объекта оценки был применен только один подход – сравнительный, соответственно ему присваивается удельный вес равный 1.

Таблица 15.1. Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС

Подходы к оценке	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Значение стоимости
Доходный	Не применялся	0	-
Сравнительный	10 334 000	1	10 334 000
Затратный	Не применялся	0	-
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, рублей	10 334 000		

Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате оценки, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, рыночная стоимость Объекта оценки составляет с учетом НДС:

10 334 000 (десять миллионов триста тридцать четыре тысячи) рублей, в том числе:

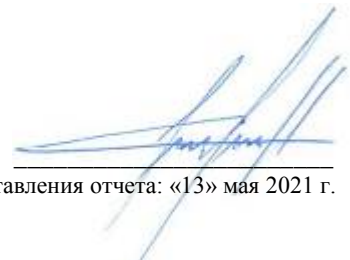
Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233	10 334 000

Необходимо отметить, что цена, установленная в ходе реальной сделки, может отличаться от стоимости, полученной в процессе настоящей оценки. Могут сыграть роль такие факторы, как намерения продавца и покупателя, умение сторон вести переговоры, формы расчетов при реализации имущественных прав. В процессе настоящей оценки не учитывались эти и другие подобные факторы увеличения или уменьшения стоимости.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Отчет составил оценщик:

Богомолов Дмитрий Александрович



Дата составления отчета: «13» мая 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

К ОТЧЕТУ

№686НД-2021/03

**об оценке рыночной стоимости за объект недвижимого имущества:
Нежилое здание кад. №48:20:0046401:3233**

Копии источников информации

Аналог №1


<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/241054363/>

lipetsk.cian.ru/sale/commercial/241054363/ 26 апр, 12:45 81 просмотр, 3 за сегодня

Здание, 98 м²

Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Центр, ул. 8 Марта, 11А На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



11 фото

98 м² 1 этаж
Площадь Этажность

Отдельно стоящее здание в центре города. Находится за рестораном "Хмель хаус". Подходит под магазин, общепит, гостиницу, офис, игровой клуб. Земля в собственности. Показ в любое удобное для вас время. Торг.

4 850 000 ₽
49 490 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ID 15690047
Еще 3 объекта

+7 951 303-56-63
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Зерноочистительный агрегат ЗАВ-40
Продажа, монтаж, реконструкция, строительство. Профессионально и качественно!
agro-prom36.ru >

Зерноочистительный агрегат ЗАВ-40
Продажа, монтаж, реконструкция, строительство. Профессионально и качественно!
agro-prom36.ru >

lipetsk.cian.ru/sale/commercial/241054363/ 26 апр, 12:45 81 просмотр, 3 за сегодня

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 98 м²

О здании

Высота потолков	3.5 м	Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Общая площадь	98 м ²		

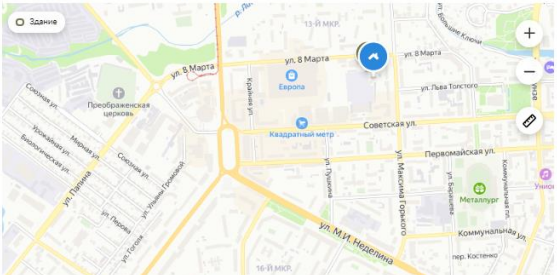
Статус участка: В собственности

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Центр, ул. 8 Марта, 11А

Пожокие рядом Инфраструктура Панорама



4 850 000 ₽
49 490 ₽ за м²

ID 15690047
Еще 3 объекта

+7 951 303-56-63
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Зерноочистительный агрегат ЗАВ-40
Продажа, монтаж, реконструкция, строительство. Профессионально и качественно!
agro-prom36.ru >

Зерноочистительный агрегат ЗАВ-40
Продажа, монтаж, реконструкция, строительство. Профессионально и качественно!
agro-prom36.ru >


Аналог №2

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-lipetsk-3198844497>

← → 📄 🌟 ⚙️ 📱

10 500 000 ₽ **Офис, 330 м²**
В ипотеку за 90 523 РУБ./мес. **Липецк, Поперечный проезд, 1, Правобережный, Липецк, Липецкая область**
🌟 В избранное
📩 Получать похожие объявления

0% **Выбрать ипотечную программу**



1 из 8 🔍

🔍

📩 **Связаться с владельцем** +79042943816

Наталья
Разместит объявления: 7 лет 8 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 1
+79042943816
Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя
✉️ **Написать владельцу объявления**
👍 📧 📧 📧 📧

Офис, 330 м²
Предлагаем вам приобрести здание общей площадью 330м².
Безбарьерный полы - ламинат, стены под покраску, потолок в кабинете у руководителя навесные в остальных кабинетах армстронг.
Встроенные шкафы-купе.
Экономичное освещение, люминесцентные светильники.
Автоматическая система отопления. Собственная оживина.

← → 📄 🌟 ⚙️ 📱

10 500 000 ₽ **Офис, 330 м²**
В ипотеку за 90 523 РУБ./мес. **Липецк, Поперечный проезд, 1, Правобережный, Липецк, Липецкая область**
🌟 В избранное
📩 Получать похожие объявления

0% **Выбрать ипотечную программу**

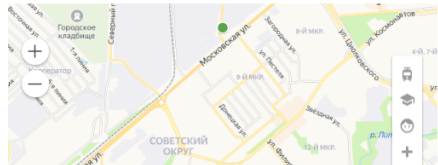
Автоматическая система отопления. Собственная оживина.
Удобный выезд с ул. Морозова, парковка воле помещения.
В шаговой доступности остановки общественного транспорта.
В помещении находятся арендаторы.

📌 Создать заметку 📄 Распечатать 📩 Получать похожие 🗨️ Пожаловаться

📄 **Образцы документов для сделки** ▾

Информация о предложении
Тип: Коммерческая недвижимость **Номер в каталоге: 3198844497**
Класс здания:
Площадь: 330 м²
Цена: 10 500 000 ₽
Цена за м²: 31 818 ₽
Тип объекта: Офис
Дата публикации объявления: 31/1/2021
Дата обновления объявления: 16/4/2021

Расположение
Липецк, Поперечный проезд, 1, Правобережный, Липецк, Липецкая область
● Это предложение ● Похожие предложения



Аналог №3

https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_420_m_1835361351

← → ↻ avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_420_m_1835361351 🔍 ☆ 📄 ⚙️ 👤 ⋮

Торговая площадь, 420 м²

♥️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 22 апреля в 10:26

16 800 000 ₽

8 906 687-87-64



Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО "Капитал-групп"
Компания
На Авито с октября 2014 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр


№ 1835361351, ☎ 5070 (+7)




Площадь: 420 м²

Липецкая область, Липецк, пер. Ильича
р-н Октябрьский

Скрыть карту



← → ↻ avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_420_m_1835361351 🔍 ☆ 📄 ⚙️ 👤 ⋮



16 800 000 ₽

8 906 687-87-64

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО "Капитал-групп"
Компания
На Авито с октября 2014 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

№ 1835361351, ☎ 5070 (+7)

Продается Отдельно стоящее здание !!! Подойдет под любой вид деятельности:
-магазин,
-фитнес,
-оздоровительный центр,
-кафе,
-бар,
- производство.
Без перегородок, организованы места под разгрузку и служебные входы Рядом школа, поликлиника, жилой массив.
Любые варианты оплаты.
Обмен.
Интересующие вопросы по телефону или при встрече.

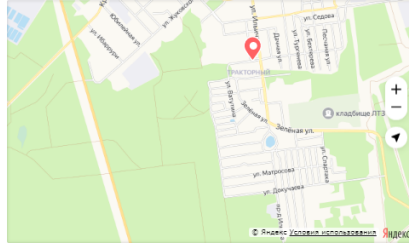
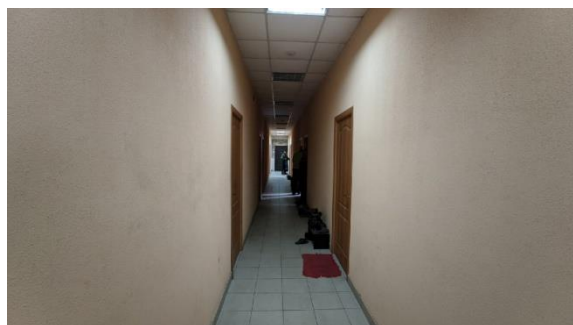


Иллюстрация объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЯ
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЗАКАЗЧИКА


Ассоциация
«Московская саморегулируемая организация
профессиональных арбитражных
управляющих»

включенное в единый государственный реестр саморегулируемых организаций
арбитражных управляющих 29 января 2003 года за № 006

Серия **ОЦ** № **1372**

Свидетельство об аккредитации

Настоящее Свидетельство подтверждает, что организация (предприятие)
Общество с ограниченной ответственностью
(организационно-правовая форма и наименование организации или фамилия, имя, отчество)
"Энергостар"

аккредитовано при Ассоциации МСОПАУ для оказания услуг.

Вид деятельности **"оценка"**

на основании решения от **25 января 2021 г.** № **07-ОЦ**

Свидетельство действительно до **24 апреля 2021 г.**
(дата)

Президент  **А.Г. Комаров**





**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г.

№ 1648

**Богомолов
Дмитрий Александрович**

Включен(а) в реестр членов от 20.04.2015 г.
Реестровый номер 1648

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 09.04.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001425

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003525-1 « 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Богомолу Дмитрию Александровичу

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

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.

ПОЛИС**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1710636934**

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

Дата оформления полиса «06» апреля 2020 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Энергостар» Адрес: 404120, Волгоградская область, город Волжский, проспект им Ленина, 104- 109 р/с 40702810211010225016 в Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк» в г. Москва. Адрес: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 14, стр. 1 к/с 30101810045250000058 БИК 044525058 ИНН 3435302860
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.05.2020г. по 24 часа 00 минут 10.05.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «11» мая 2019 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (пять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6.900 (шесть тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1710636934 от «06» апреля 2020 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь

М.П. (подпись) / Д.А. Богомолов/

Страховщик

М.П. / Батин А.Ю./



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R1764

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Энергостар»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 404120, Волгоградская область, город Волжский, проспект им Ленина, 104- 109	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,07%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «13» апреля 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «11» мая 2021 г. по «10» мая 2022г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:


 А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «06» апреля 2021 г.

ПОЛИС № 922/1710634964
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г.Москва, ул.Гашека д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Москва

Дата выдачи полиса «06» апреля 2020 г.

Страхователь:	Богомолов Дмитрий Александрович Адрес по месту регистрации: Волгоградская обл., г. Волжский, пр. Ленина, 104-109 Паспорт: 1806 № 991486, выдан: ОУФМС России по Волгоградской области в гор. Волжском, КП 340-011 Член СРО оценщиков: да, наименование СРО: Ассоциация «Экспертный совет» E-mail: energostar34@mail.ru тел. +7903-377-2423
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 14.04.2020 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 13.04.2021 г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 14.04.2019 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300.000 (триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	500 .00(пятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 14.04.2020 г. включительно
10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. 10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд: 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования,

	<p>урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
11. Условия страховой выплаты:	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
12. Прочие условия:	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
13. Прилагаемые документы:	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

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

Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код: 19334524
---	---------------

Страхователь


 М.П. _____ /Д.А. Богомолов/
 (подпись)

Страховщик


 М.П. _____ /Батин А.Ю./

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001330
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Богомолов Дмитрий Александрович	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
	<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>	
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».	
Особые условия страхования:	1. 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 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.	

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс (495) 727-44-44</p>	<p>Богомолов Дмитрий Александрович Дата рождения: 27.04.1987 Место рождения: г. Саранск МАССР Паспорт: 1806 991486 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском. 15.06.2007 код подразделения: 340-011 Адрес регистрации: 404120, Волгоградская область, г. Волжский, пр. Ленина, 104-109</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p> А.Н. Мочалова</p> <p>М.П.</p>	<p> Д.А. Богомолов</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
03.03.2021 № 99/2021/378782528			
Кадастровый номер:		48:20:0046401:3233	
Номер кадастрового квартала:	48:20:0046401		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.08.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Липецкая область, г Липецк, ул Подгоренская, владение 4		
Площадь, м ² :	324.7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Здание административно-бытового корпуса		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2014		
Кадастровая стоимость, руб.:	12053896.55		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

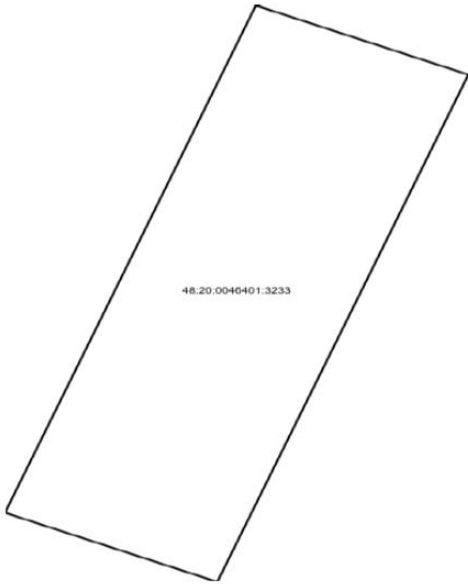
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов: __
03.03.2021 № 99/2021/378782528			
Кадастровый номер:		48:20:0046401:3233	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0046401:3253		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Алимпиева Наталья Николаевна №48-12-299		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	
Всего разделов: ___		
Всего листов: ___		
03.03.2021 № 99/2021/378782528		
Кадастровый номер: 48:20:0046401:3233		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Промтехника-2", ИНН: 4823029468	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 48-48/001-48/001/139/2015-279/1 от 15.09.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	29.05.2020
	номер государственной регистрации:	48:20:0046401:3233-48/073/2020-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
3.1.2.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №2042260826/4804 от 26.05.2020, Советский РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	01.03.2021
	номер государственной регистрации:	48:20:0046401:3233-48/073/2021-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации ' №2565857039/4802 от 25.02.2021, Октябрьское РОСП г. Липецка УФССП России по Липецкой области

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов: ____			
03.03.2021 № 99/2021/378782528			
Кадастровый номер:		48:20:0046401:3233	
3.1.3.	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		18.01.2017
	номер государственной регистрации:		48:20:0046401:3233-48/001/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 18.01.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
03.03.2021 № 99/2021/378782528			
Кадастровый номер:		48:20:0046401:3233	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : ____		Всего разделов: ____		Всего листов: ____
03.03.2021 № 99/2021/378782528						
Кадастровый номер:				48:20:0046401:3233		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: МСК 53 (Зона-2)						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-6078.1	-6004.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-6082.57	-5993.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-6115.26	-6006.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-6110.79	-6018.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-6078.1	-6004.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
03.03.2021 № 99/2021/378782528			
Кадастровый номер:		48:20:0046401:3233	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7