



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

недвижимого имущества, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, Осенний проезд, владение 1Г:

- Земельный участок, кадастровый № 48:20:0031301:37 площадь 16 642,00 м²;
- Здание административно-бытового корпуса, кадастровый № 48:20:0000000:26306 площадь 2 410,30 м²;
- Объект незавершенного строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу), кадастровый № 48:20:0000000:26284 площадь застройки 3 708,50 м²;
- Здание (склад), кадастровый № 48:20:0000000:30773 площадь 1 499,20 м²;
- Здание (склад-холодильник), кадастровый № 48:20:0000000:26286 площадь 694,00 м².

ОТЧЕТ # 02_20-13 | 29.03.2019 | Г. МОСКВА

ДАТА ОЦЕНКИ: 01.03.2019 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «МОЛОЧНАЯ ИНДУСТРИЯ» в лице конкурсного управляющего Мироновой В. А.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	6
2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	6
2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	8
2.5 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	10
2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	10
2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
2.8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ	15
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
4.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
4.6.АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
4.7.ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	54
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	55
5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В 2018 ГОДУ.....	55
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	60
5.3. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2018 ГОДУ	63

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	81
5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	83
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	84
7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА.....	86
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	87
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)	91
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	95
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	108
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	125
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	128
14. ГЛОССАРИЙ	129
15. ПРИЛОЖЕНИЯ	132

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором № 02_20-13 от 15 февраля 2019 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года¹ (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Сводом стандартов и правил РОО 2015», утвержденным протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

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

Осмотр Объекта оценки производился 01 марта 2019 года. Описание оцениваемого Объекта приведено в отчете об оценке. Оценка производилась с целью определения рыночной стоимости для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства

Таким образом, полученные результаты определения величины рыночной стоимости объектов оценки при применении различных подходов к оценке представлены в таблице №1.

Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. не округленно без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для зданий картофелехранилищ с пристройками и здания склада-холодильника	16 642	48:20:00313 01:37	19 390 000
2	Здание административно-бытового корпуса	2410,3	48:20:00000 00:26306	39 122 500
3	Объект незавершенного строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу)	3 039,8	48:20:00000 00:26284	24 905 085
4	Здание (склад)	1449,2	48:20:00000 00:30773	15 221 186
5	Здание (склад-холодильник)	694	48:20:00000 00:26286	5 540 678
ИТОГО				104 179 449

¹ Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, №145-ФЗ от 08.06.2015г.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Молочная продукция», без учета НДС 20%, по состоянию на 01 марта 2019 года, неокругленно составляет:

**104 179 449 (Сто четыре миллиона сто семьдесят девять тысяч четыреста сорок
девять) рублей;**

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Роял-Эдвайзерс»

Оценщик



Смирнов В.И.

Гридина О. А.

15 марта 2019 г.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку объекта оценки

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
Основание для проведения исполнителем оценки Объекта:	Договор № 02_20-13 от 15 февраля 2019 года
Объект оценки:	4 нежилых здания и 1 земельный участок, расположенные по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г
Оцениваемые права:	Собственность
Правообладатель оцениваемого имущества:	ООО «Молочная индустрия»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	01.03.2019 г.
Срок проведения оценки:	15.02.2019 г. – 29.03.2019 г.
Дата составления Отчета:	29.03.2019 г.
Обременения	1. Земельный участок, кадастровый № 48:20:0031301:37 - ипотека, № гос. регистрации 48-48/001-48/001/146/2016-90/1, 48-48/001-48/001/146/2016-92/1, 48-48/001-48/001/146/2016-94/1, 48-48-01/165/2014-312, 48-48/001-48/001/146/2016-213/1, 48-48/001-

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
	48/001/146/2016-224/1, 48-48/001-48/001/146/2016-226/1, запрет на совершение регистрационных действий; 2. Здание административно-бытового корпуса, назначение: нежилое, 3-этажный, кадастровый № 48:20:0000000:26306 - ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-307, 48-48/001-48/001/146/2016-218/1, 48-48/001-48/001/146/2016-221/1, 48-48/001-48/001/146/2016-222/1, 48-48/001-48/001/146/2016-81/1, 48-48/001-48/001/146/2016-82/1, запрет на совершение регистрационных действий; 3. Объект незавершенного строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу), назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый № 48:20:0000000:26284 – ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-311, 48-48/001-48/001/146/2016-214/1, 48-48/001-48/001/146/2016-215/1, 48-48/001-48/001/146/2016-227/1, 48-48/001-48/001/146/2016-96/1, 48-48/001-48/001/146/2016-97/1, 48-48/001-48/001/146/2016-99/1, запрет на совершение регистрационных действий; 4. Здание (склад), назначение: нежилое, 1-этажное, кадастровый № 48:20:0000000:30773 - аренда, № гос. регистрации 48-48-01/043/2011-337, ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-308, 48-48/001-48/001/146/2016-219/1, 48-48/001-48/001/146/2016-220/1, 48-48/001-48/001/146/2016-225/1, 48-48/001-48/001/146/2016-84/1, 48-48/001-48/001/146/2016-86/1, 48-48/001-48/001/146/2016-88/1, запрет на совершение регистрационных действий; 5. Здание (склад-холодильник), кадастровый № 48:20:0000000:26286 - ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-310, 48-48-001-48/001/146/2016-216/1, 48-48-001-48/001/146/2016-217/1, 48-48-001-48/001/146/2016-223/1, 48-48-001-48/001/146/2016-71/1, 48-48-001-48/001/146/2016-73/1, 48-48-001-48/001/146/2016-75/1, запрет на совершение регистрационных действий.2
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения изложены в п. 2.4 данного отчета

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для зданий картофелехранилищ с пристройками и здания склада-холодильника	16 642	48:20:0031301:37	Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г	Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
2	Здание административно-бытового корпуса	2410,3	48:20:0000000:26306		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
3	Объект незавершенного строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу)	3 708,5 (площадь застройки)	48:20:0000000:26284		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.

² По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
4	Здание (склад)	1449,2	48:20:0000000:30773		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
5	Здание (склад-холодильник)	694	48:20:0000000:26286		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.

2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование подхода к оценке	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Затратный подход	0	Не применялся
Сравнительный подход	70	54 352 841
Доходный подход	30	67 221 356
Итоговая величина рыночной стоимости, округленно		58 213 000

2.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

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

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

11. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

12. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают **достоверность** настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

14. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта, поэтому информация считается **достаточной**.

15. Площадь недостроенного объекта с кадастровым номером 48:20:0000000:26284 приводилась к общей площади через переводной коэффициент, равный 1,22 (согласно данным, предоставленным на сайте <http://okarkase.ru/strojmaterialy/onlajn-kalkulyator-strojmaterialov-vazhnost-i-parametry-rascheta.html>). Таким образом, при расчётах принималась площадь, равная 3 039,8 кв.м.

2.5 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

1. Федеральные стандарты оценки:

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

2. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
1	2
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»
ИНН/КПП	7729665944/772901001
ОГРН	1107746840410 от 14.10.2010

Реквизит	Значение
Банковские реквизиты	БАНК ПАО «Сбербанк», БИК 044525225, К/С 30101810400000000225, Р/С 40702810738000164312
Фактический адрес:	119571, г. Москва, Ленинский проспект 156
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица:	Договор № 433-007178/19 от 30.01.2019 г., выдан СПАО «Ингосстрах», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019 г.

2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4. Сведения об оценщике

Реквизит	Значение
1	2
Оценщик	Гридина Ольга Александровна
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2000 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СРО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007
Местонахождение СРО оценщика	107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а, стр.1
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1426258764 от 31.08.2018 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2018 г. по 18 сентября 2019. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.
Контакты оценщика	119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 info@royaladvisers.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 года (19 лет)

Копии выписки из реестра СРО и страховых полисов, представлены в **Приложении №3** «Копии выписки из реестра СРО, полиса страхования ответственности».

2.8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
1	2
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Молочная индустрия» (ИНН 4816022782), в лице конкурсного управляющего Мироновой Виктории Александровны (ИНН 502715749243)
ОГРН и дата присвоения	1114816000628 от 18.08.2011
Сведения о членстве в СРО	Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» ИНН 7703392442 КПП 772601001 ОГРН 1077799003435
Реквизиты СРО:	Юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36

	Фактический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, ком. 401В
--	--

3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр объекта оценки проводился оценщиком О. А. Гридиной в присутствии Заказчика 01 марта 2019 г. Результаты осмотра представлены в виде фотографий.

3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы специальные источники: данные инвентарного учета и государственной регистрации.

Также были использованы источники общих данных: периодических изданий.

Изучение объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов; сведений об обременении Объекта оценки правами других лиц.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются:

Таблица 6. Объекты оценки

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Адрес объекта	Правоустанавливающий документ
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для зданий картофелехранилищ с пристройками и здания склада-холодильника	16 642	48:20:0031301:37	Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г	Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
2	Здание административно-бытового корпуса	2410,3	48:20:0000000:26306		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
3	Объект незавершенного строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу)	3 708,5 (площадь застройки)	48:20:0000000:26284		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
4	Здание (склад)	1449,2	48:20:0000000:30773		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
5	Здание (склад-холодильник)	694	48:20:0000000:26286		Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.

Дата оценки объекта оценки: 01 марта 2019 года.

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

1. Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.;
2. Договор о последующей ипотеке зданий и земельного участка № ДИЗ-ЦВ-725940/2015/00030 между Банком ВТБ и ООО «Молочная индустрия» от 30.12.2015;
3. Договор о последующей ипотеке зданий и земельного участка № ДИ-ЦВ-725940/2014/00041 между Банком ВТБ и ООО «Молочная индустрия» от 31.10.2014;

4. Кадастровая выписка № 48/201/14-106777 от 29.05.2014 г.;
5. Кадастровый паспорт на здание № 48/201/14-163509 от 06.08.2014 г.
6. Кадастровый паспорт земельного участка № 48/201/14-161888 от 05.08.2014 г.
7. Кадастровый паспорт на здание № 48/201/14-163501 от 06.08.2014 г.
8. Кадастровый паспорт на здание № 48/201/14-163496 от 06.08.2014 г.

4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 7. Правовое описание

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Земельный участок, кадастровый № 48:20:0031301:37	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 48-48/001-48/001/146/2016-90/1, 48-48/001-48/001/146/2016-92/1, 48-48/001-48/001/146/2016-94/1, 48-48-01/165/2014-312, 48-48/001-48/001/146/2016-213/1, 48-48/001-48/001/146/2016-224/1, 48-48/001-48/001/146/2016-226/1, запрет на совершение регистрационных действий	
Здание административно-бытового корпуса, кадастровый № 48:20:0000000:26306	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-307, 48-48/001-48/001/146/2016-218/1, 48-48/001-48/001/146/2016-221/1, 48-48/001-48/001/146/2016-222/1, 48-48/001-48/001/146/2016-81/1, 48-48/001-48/001/146/2016-82/1, запрет на совершение регистрационных действий	
Объект незавершенного строительства	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
(основная пристройка к административно-бытовому корпусу), кадастровый № 48:20:0000000:26284	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-311, 48-48/001-48/001/146/2016-214/1, 48-48/001-48/001/146/2016-215/1, 48-48/001-48/001/146/2016-227/1, 48-48/001-48/001/146/2016-96/1, 48-48/001-48/001/146/2016-97/1, 48-48/001-48/001/146/2016-99/1, запрет на совершение регистрационных действий	
Здание (склад), кадастровый № 48:20:0000000:30773	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-308, 48-48/001-48/001/146/2016-219/1, 48-48/001-48/001/146/2016-220/1, 48-48/001-48/001/146/2016-225/1, 48-48/001-48/001/146/2016-84/1, 48-48/001-48/001/146/2016-86/1, 48-48/001-48/001/146/2016-88/1, запрет на совершение регистрационных действий	
Здание (склад-холодильник), кадастровый № 48:20:0000000:26286	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	- Выписка из ЕГРН № 00-00-4001/5589/2018-8714 от 26.06.2018 г.
	Ограничения и обременения	Ипотека, № гос. регистрации 48-48-01/165/2014-310, 48-48-001-48/001/146/2016-216/1, 48-48-001-48/001/146/2016-217/1, 48-48-001-48/001/146/2016-223/1, 48-48-001-48/001/146/2016-71/1, 48-48-001-48/001/146/2016-73/1, 48-48-001-48/001/146/2016-75/1, запрет на совершение регистрационных действий	

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость представляет собой производственную базу и имеет следующие характеристики, представленные в таблице.

Таблица 8. Характеристика земельного участка, кадастровый № 48:20:0031301:37

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка, кв.м.	16 642
Кадастровый (или условный) номер	48:20:0031301:37
Местоположение	Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г
Кадастровая стоимость, руб.	40 075 100,94
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для зданий картофелехранилищ с пристройками и здания склада-холодильника
Рельеф, подземные воды	Рельеф участка ровный
Наличие ценного ландшафта	Отсутствует
Освоенность	Участок застроен
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение
Расположение объекта на кадастровой карте ³	

Таблица 9. Характеристика здания, кадастровый № 48:20:0000000:26306, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Здание административно-бытового корпуса
Кадастровый / условный номер	48:20:0000000:26306
Кадастровая стоимость, руб.	10762085,91
Год постройки	2008 год
Количество этажей	3
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	2410,3

³ По данным <https://pkk5.rosreestr.ru>

Материал наружных ограждений (стен)	Кирпич
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Состояние	Состояние отделки хорошее

Таблица 10. Характеристика здания, кадастровый № 48:20:0000000:26284, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Объект незавершенного строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу)
Кадастровый / условный номер	48:20:0000000:26284
Кадастровая стоимость, руб.	1492588,18
Количество этажей	3
Площадь застройки, кв.м.	3 708,5
Материал наружных ограждений (стен)	Сэндвич-панели
Коммуникации	Электричество, отопление
Состояние	Состояние отделки хорошее

Таблица 11. Характеристика здания, кадастровый № 48:20:0000000:30773, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Здание (склад)
Кадастровый / условный номер	48:20:0000000:30773
Кадастровая стоимость, руб.	6470735,97
Количество этажей	1
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	1 449,2
Материал наружных ограждений (стен)	Кирпич
Коммуникации	Электричество, отопление
Состояние	Состояние отделки хорошее

Таблица 12. Характеристика здания, кадастровый № 48:20:0000000:26286, расположенного по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г

Наименование	Показатель
Функциональное назначение здания	Здание (склад-холодильник)
Кадастровый / условный номер	48:20:0000000:26286
Кадастровая стоимость, руб.	3098737,76
Количество этажей	1
Общая площадь по внутреннему обмеру, кв.м.	694
Материал наружных ограждений (стен)	Кирпич
Коммуникации	Электричество
Состояние	Состояние отделки хорошее

Ниже представлены фотографии объектов оценки:

Здание административно-бытового корпуса































Здание незавершённого строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу)









Здание (склад)















Здание (склад-холодильник)











4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здания находятся в удовлетворительном состоянии, требуется проведение ремонтных работ. Объемно-планировочные и конструктивные решения соответствуют предполагаемому использованию.

Конструктивные элементы объекта, имеют признаки удовлетворительного состояния. (Методика определения физического износа гражданских зданий, утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйств РСФСР 27 октября 1970г. № 404.) При хорошем состоянии износ составляет 0-20%, при удовлетворительном состоянии износ составляет 21-40%. Эксплуатация конструктивных элементов оцениваемых зданий возможна без проведения ремонтных работ

Функциональный износ, или функциональное устаревание, объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, инженерном обеспечении, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции.

Признаки функционального устаревания Оценщиком не выявлены.

Внешний износ – это снижение стоимости зданий вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленное либо экономическими, политическими или другими факторами. Внешний износ в основном неустраним. Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости, и относится как к земельному участку, так и к некоторым улучшениям. Месторасположение объекта оценки соответствует его функциональному назначению. Транспортная доступность хорошая. Таким образом, признаки внешнего износа по отношению к объекту оценки не выявлены.

Признаков функционального устаревания участка (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не выявлено. Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельные участки оцениваются с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки на момент оценки используются по назначению в качестве производственно-складских объектов.

4.6. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки расположены по адресу: Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г.

Липецкая область⁴ — субъект в составе Российской Федерации. Областной центр — город Липецк. Образована 6 января 1954 года из смежных районов Рязанской, Воронежской, Тамбовской, 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.

Население — 1 143 749^[6] чел. (2019) — 3-е место в Центрально-Чернозёмном экономическом районе и 45-е в России. Плотность населения — 47,56 чел./км².

В ноябре 2017 года, на шестом Санкт-Петербургском культурном форуме Липецкая область была отмечена министерством культуры РФ как регион, динамично развивающийся в области культуры

Липецкая область была образована после Второй Мировой войны Указом Президиума Верховного Совета СССР от 6 января 1954 года из районов четырёх соседних областей. В состав области были включены 34 района. Из Воронежской области: город Липецк, Боринский, Водопьяновский, Грачевский, Грязинский, Дмитрияшевский, Добринский, Липецкий, Молотовский, Талицкий, Усманский, Хворостянский и Хлевенский районы; из Орловской области — город Елец, Волынский, Долгоруковский, Елецкий, Задонский, Измалковский, Краснинский, Становлянский, Чернавский и Чибисовский районы; из Рязанской области — Березовский, Воскресенский, Данковский, Добровский, Колыбельский, Лебедянский, Лев-Толстовский, Троекуровский, Трубетчинский и Чаплыгинский районы; из Курской области — Больше-Полянский, Воловский и Тербунский районы. В 1956 и 1960 г.г. были упразднены районы: Березовский, Боринский, Больше-Полянский, Волынский, Воскресенский, Грачевский, Дмитрияшевский, Донской, Колыбельский, Октябрьский, Талицкий, Троекуровский, Трубетчинский, Чернавский, Чибисовский и Хворостянский.

⁴https://ru.wikipedia.org/wiki/Липецкая_область

26 апреля 1954 года Верховный Совет СССР утвердил создание Липецкой области. 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.

Численность населения области по данным Росстата составляет 1 143 749 чел. (2019). Плотность населения — 47,56 чел./км² (2019). Городское население — 64,72 % (2018). Численность населения области по данным Росстата составляет 1 012 156 чел. (2018). Плотность населения — 33,99 чел./км² (2018). Городское население — 76 % (2018).

Административное деление области включает: 2 города областного значения, 18 районов, 6 городов районного значения, 288 сельсоветов.

Муниципальное устройство области включает 314 муниципальных образований, в том числе: 2 городских округа, 18 муниципальных районов, 6 городских поселений, 288 сельских поселений.

Промышленность

Промышленное производство является основой экономического потенциала области, на его долю приходится около 66 % валового регионального продукта. Регион занимает первое место по производству бытовых холодильников и морозильников (более 40 % от общероссийского производства), четвёртое место по производству стали (14 %) и проката черных металлов (16 %), является крупным производителем сахара-песка (7 %) и плодоовощных консервов (29 %). В 2006 году произведено продукции на сумму более 225 млрд руб. с ростом на 10 %. Промышленный комплекс области состоит из 200 крупных предприятий, носит многоотраслевой характер, включает в себя чёрную металлургию, доля продукции которой значительно увеличилась по сравнению с 1991 годом (с 34 % до 64 %), машиностроение и металлообработку, доля продукции которых заметно сократилась по сравнению с 1991 годом (с 23 % до 11,5 %), электроэнергетику (7 %), пищевую (14 %), химическую, легкую, промышленности и промышленность стройматериалов (2 %).

В числе крупнейших промышленных предприятий — акционерные общества: ПАО «Новолипецкий металлургический комбинат», «Индезит Интернешнл», ОАО «Липецкэнерго», ОАО «Липецкхлебмакаронпром», ЗАО «Липчанка», ОАО «Компания „Росинка“», ОАО «Лебедянский», ОАО «Липецкий хладокомбинат», ОАО «Липецкцемент», ЗАО СУ-11 «Липецкстрой» и др. Гарантирующим поставщиком электроэнергии на территории Липецкой области является ОАО «Липецкая энергосбытовая компания». Предприятия области поддерживают отношения с фирмами из более 90 стран мира.

По объёму промышленного производства на душу населения область занимает 3-е место в РФ и 1-е место в ЦФО. По объёму продукции сельского хозяйства — 11-е место, по растениеводству — 7-е место. По видам промышленной продукции наилучшие среднелучевые коэффициенты по выпуску бытовых холодильников — 1-е место среди регионов РФ, по готовому прокату черных металлов — 2-е место, сахар-песок — 4-е место среди регионов РФ.

Наиболее развиты металлургическая (крупнейший в России Новолипецкий металлургический комбинат — НЛМК), пищевая (крупнейший российский производитель соков Лебедянский завод) отрасли промышленности.

В 2005 году Липецкая область стала победителем конкурса на право размещения на своей территории особой экономической зоны федерального уровня. В 2006 году начала строиться, а в 2007 году открывает первые предприятия особая экономическая зона «Липецк».

С 2006 года в Липецкой области создаются первые в стране особые экономические зоны регионального уровня. Сейчас действует пять таких зон: промышленно-производственного типа «Тербуны» и «Чаплыгинская», агропромышленного типа «Астапово» в Лев-Толстовском районе и туристско-рекреационные зоны «Елец» и «Задонщина».

Регион входит в число лидеров по объёму привлечения иностранных инвестиций.

Сельское хозяйство

Благоприятные климатические условия, наличие чернозёмов, способствуют развитию растениеводства. Площадь сельхозугодий занимает свыше 1,8 млн га, из них пашня — более 80 %. 22,3 тыс. га земли отведено под плодовые сады, где в основном выращивают яблони, груши, сливы. В области насчитывается около 300 сельскохозяйственных предприятий, основными направлениями которых являются:

производство зерновых, сахарной свеклы, картофеля, разведение крупного рогатого скота, свиноводство, птицеводство. Объем валовой продукции сельского хозяйства в 2010 году составил около 35,3 млрд рублей.

В настоящее время крупная российская продовольственная компания «Черкизово» осуществляет строительство в Елецком районе Липецкой области крупнейшего в России агропромышленного комплекса.

Строительство

Строительный комплекс области обладает высоким потенциалом. В числе крупнейших строительных предприятий: ОАО «Свой Дом», ЗАО СУ-11 «Липецкстрой», ОАО трест «Липецкстрой», ОАО «ДСК», ОАО «Промстрой». В 2006 году сдано в эксплуатацию 620 тыс. м² жилья или 122 % к уровню 2005 года. А в расчёте на душу населения введено 0,52 м², что в 1,7 раза превышает среднероссийский показатель (0,3).

Транспорт

Общая протяженность автодорог — 7,8 тыс. км, по их насыщенности область входит в первую десятку регионов России. Качество дорог постоянно улучшается, а также строятся новые. В 2008 году начнется строительство восточного периметра липецкой кольцевой автодороги (ЛКАД), продолжается строительство дороги на «Куликово поле» — самый короткий путь на Москву. Помимо региональных автодорог ведется реконструкция идущей через область федеральной трассы М4 «Дон».

Общая протяженность железнодорожной сети — свыше 800 км. Территорию пересекают три железнодорожные магистрали. Крупнейшими узлами являются Елец и Грязи.

Для связи с другими регионами по воздуху в области имеется международный аэропорт «Липецк», а также ряд аэродромов местного значения (возле нас. пунктов Данков, Тербуны и Чаплыгин).

4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На основании предоставленных документов существенных ограничений и обременений на оцениваемый объект не выявлено.

Иных факторов и характеристик, входящих в состав объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не выявлено.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В 2018 ГОДУ⁵

Основные экономические и социальные показатели экономики России в 2018 году:

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрю 2017г. в % к 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ²⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 ³⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ³⁾	111,9 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁴⁾	125,4 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾
в том числе:								
экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁷⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.
2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2018г. - оценка.
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.
11) В среднем за месяц.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

⁵http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-12-2018.pdf

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2018 год. Объем ВВП России за 2018г., по первой оценке, составил в текущих ценах 103626,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2017г. составил 102,3%. Индекс-дефлятор ВВП за 2018г. по отношению к ценам 2017г. составил 110,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 101,9%.

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "**Добыча полезных ископаемых**" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 104,1%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,3%

Индекс производства по виду деятельности "**Обрабатывающие производства**" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,6%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,0%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 104,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 104,5%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5119,8 млрд.рублей, в декабре 2018г. - 197,4 млрд.рублей.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2018г., по предварительным данным, составил 112,9 млн.тонн (в весе после доработки), что на 16,7% меньше уровня предыдущего года.

Животноводство. На конец декабря 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по предварительным данным, составляло 18,1 млн.голов (на 0,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из

него коров - 7,9 млн. (на 0,4% меньше), свиней - 23,7 млн. (на 2,9% больше), овец и коз - 22,9 млн. (на 6,1% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2018г. зданий 93,3% составляют здания жилого назначения.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 января 2019г.), выделены ассигнования в размере 642,9 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 599,5 млрд.рублей, на строительство 1313 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 239 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 406 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 173 объекта, из них 152 - на полную мощность, 21 объект - частично.

Жилищное строительство. В 2018г. построено 1070,6 тыс. новых квартир, в декабре 2018г. - 282,1 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 31548,0 млрд.рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 3306,4 млрд.рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот общественного питания в 2018г. составил 1520,1 млрд.рублей, или 103,7% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 155,0 млрд.рублей, или 103,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот оптовой торговли. В 2018г. оборот оптовой торговли составил 79617,4 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к 2017 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36,9% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в ноябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 61,9 млрд. долларов

США (4102,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 40,5 млрд.долларов (2680,1 млрд.рублей), импорт - 21,5 млрд.долларов (1422,5 млрд.рублей).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2018г. составила 3989,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,7% (с начала года - на 6,6%).

В IV квартале 2018г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном **рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 101,4% и 101,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 96,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 92,3%, в обрабатывающих производствах - 98,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В декабре 2018г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 103,1%, в том числе в растениеводстве - 103,6%, в животноводстве - 102,9%.

Задолженность по налогам, сборам, пеням, налоговым санкциям в бюджетную систему Российской Федерации (включая задолженность по единому социальному налогу, платежам в государственные внебюджетные фонды, по страховым взносам) на 1 декабря 2018г. составила 754,2 млрд.рублей.

В январе-ноябре 2018г., по оперативным данным, **сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток)** организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил +12842,2 млрд.рублей (35,0 тыс. организаций получили прибыль в размере +14953,0 млрд.рублей, 14,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 2110,8 млрд.рублей).

На конец ноября 2018г. **суммарная задолженность** по обязательствам организаций, по оперативным данным, составила 109125,6 млрд.рублей, из нее просроченная - 3944,2 млрд.рублей, или 3,6% от общей суммы задолженности (на конец ноября 2017г. - 3,4%, на конец октября 2018г. - 3,7%). Суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец

ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 14,2%, с концом октября 2018г. - на 2,0%. Просроченная суммарная задолженность по обязательствам организаций на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 21,7%, с концом октября 2018г. - снизилась на 0,4%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г., по оперативным данным, составила 48478,2 млрд.рублей, из нее просроченная - 3338,3 млрд.рублей, или 6,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец ноября 2017г. - 6,3%, на конец октября 2018г. - 7,1%). Кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 11,6%, с концом октября 2018г. - на 2,2%. Просроченная кредиторская задолженность в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 22,5%, с концом октября 2018г. - снизилась на 0,8%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г., по оперативным данным, составила 60647,4 млрд.рублей, в том числе просроченная - 605,9 млрд.рублей, или 1,0% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец ноября 2017г. - 1,0%, на конец октября 2018г. - 1,0%). Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 16,4%, с концом октября 2018г. - на 1,9%. Просроченная задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец ноября 2018г. по сравнению с концом ноября 2017г. увеличилась на 17,6%, с концом октября 2018г. - на 1,9%.

В 2018г. объем денежных **доходов** населения сложился в размере 57520,9 млрд.рублей. В 2017г. денежные доходы населения составляли 55368,2 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 219,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в 2017 году.

Денежные **расходы** населения в 2018г. составили 56625,2 млрд.рублей и увеличились на 3,6% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 44308,6 млрд.рублей, что на 5,6% больше, чем в 2017 году. За этот

период прирост сбережений населения составил 6371,0 млрд.рублей и уменьшился на 1031,0 млрд.рублей (или на 13,9%) по сравнению с 2017 годом.

Пенсии. В декабре 2018г. средний размер назначенных пенсий составил 13409 рублей и по сравнению с декабрем 2017г., увеличился на 3,6%.

Безработица. В декабре 2018г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в декабре 2018г. среди населения в возрасте 15 лет и старше составил 4,8%, а среди населения в возрасте 15-72 лет - 4,9% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 декабря 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 74,0 тыс.человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 78,9 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 61,7% компенсировал естественную убыль населения.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

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

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

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

- рынок коммерческой недвижимости;

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 13. Классификация рынков недвижимости

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

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

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, здание относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе: функциональное назначение – производственно-складские здания. Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект (коммерческая/производственно-складская недвижимость), Оценщиком приставлен обзор рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской).

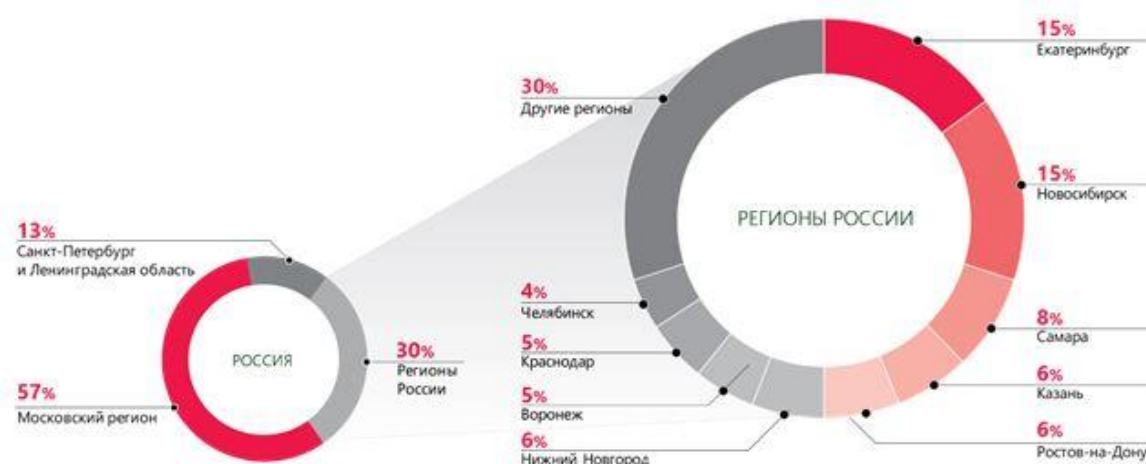
5.3. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2018 ГОДУ⁶

Департамент консалтинга и аналитики и Департамент складской недвижимости международной компании Knight Frank провели исследование рынка складской недвижимости России по итогам 8 месяцев 2018 года.

По итогам 8 месяцев 2018 года общий объем предложения качественной складской недвижимости во всех регионах России составил около 24 млн кв.м, из которых 57% или около 13,7 млн кв.м расположены в Московском регионе, 13% или 3,2 млн кв.м – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а 30% или 7,1 млн кв.м – в других регионах России.

⁶ <https://zдание.info/2393/2421/news/12550>

По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2018 года совокупный объем ввода складской недвижимости в России почти на 40% превысит итоговый показатель 2017 года (который составлял около 1 млн кв.м) и достигнет 1,6 млн кв.м. Около 53% или 850 000 кв.м качественных складских площадей по итогам 2018 года будут введены в Московском регионе, 16% от совокупного объема ввода или 260 000 кв.м – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, остальные 31% или около 500 000 кв.м – в других регионах России.

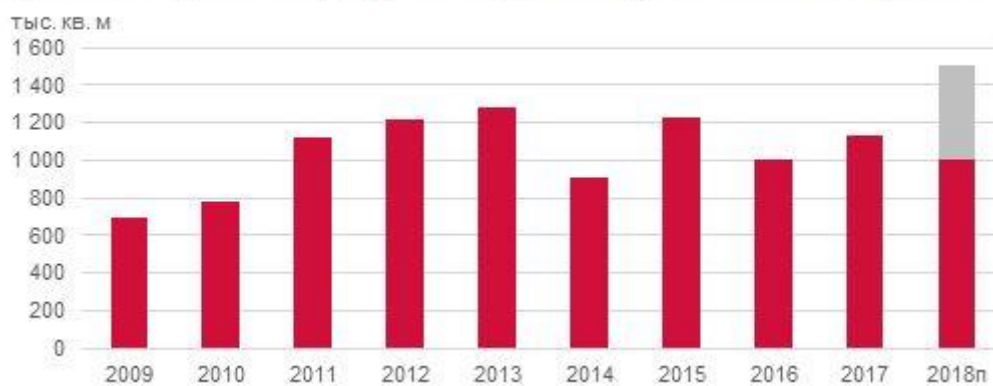


Складской рынок Московского региона

В Москве и Московском регионе по итогам 8 месяцев 2018 года было введено в эксплуатацию около 278 000 кв.м качественных складских площадей. Одними из крупнейших объектов, введенных в данный период, стали вторая фаза складского комплекса Major площадью около 57 000 кв.м, вторая фаза мультитемпературного складского комплекса GreenStore площадью около 37 000 кв.м, а также часть корпуса №29 в ПСК «Атлант-Парк» площадью около 21 000 кв.м. Следует отметить, что более 60% от общего объема введенных в данный период складских площадей построены под заказ.

За этот же период года в Московском регионе общий объем сделок по продаже и аренде индустриальной недвижимости составил около 1 млн кв.м. По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2018 года будет арендовано и куплено еще около 500 000 кв.м качественных складских площадей. Таким образом, совокупный объем сделок в Московском регионе по итогам 2018 года превысит аналогичный показатель по итогам 2017 года примерно на 25%.

Динамика сделок по аренде и покупке складов в Московском регионе



Средний размер сделки по аренде в готовом здании по итогам 8 месяцев 2018 года в Московском регионе составил около 10 000 кв.м, что на 1800 кв.м ниже среднего размера сделки по аренде за аналогичный период 2017 года. Средний размер BTS сделки за 8 месяцев 2018 года составил около 29 000 кв.м.

Наибольшую долю в структуре спроса в Московском регионе сформировал сегмент розничной торговли – около 35% от общего объема сделок. Одними из крупнейших сделок в данном сегменте стали аренда федеральной розничной сетью «АШАН» около 53 000 кв.м в индустриальном парке «Южные Врата», аренда розничной сетью «ВкусВилл» склада «Дикси» площадью около 52 000 кв.м в «PNK Парке Северное Шереметьево». На втором месте сегмент компаний-производителей, который сформировал около 20% от общего объема сделок. Одной из крупнейших сделок в данном сегмента стала аренда компанией Rockwool около 26 000 кв.м в логистическом парке «Ногинск». Доля online-торговли по итогам 8 месяцев 2018 года составляет около 6%, что существенно ниже аналогичного показателя в 2017 года, когда доля online-торговли в структуре спроса составляла около 43%. Столь высокая доля данного сегмента в структуре спроса в 2017 году связана с крупными сделками online-ритейлеров Wildberries и «Утконос» по строительству собственных распределительных центров в формате built-to-suit площадью 145 000 кв.м и 70 000 кв.м соответственно.

На фоне низкого объема ввода спекулятивных проектов доля вакантных складов в Московском регионе постепенно снижается, по итогам 8 месяцев 2018 года она составляла 5,9%, что в абсолютном выражении равно 815 000 кв.м. К концу 2018 года, по прогнозам аналитиков Knight Frank, доля вакантных площадей закрепится на уровне 5,5-5%. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области общий объем вакантных площадей по итогам 8 месяцев 2018 года составил около 123 000 кв.м или 3,8%. По прогнозам аналитиков Knight Frank, показатель до конца года снизится до 3,1%.

Складской рынок Санкт-Петербурга и Ленинградской области

В регионах России (без учета Москвы, Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам 8 месяцев 2018 года было введено в эксплуатацию около 95 000 кв.м качественных складских площадей, что на 18% ниже показателя ввода в регионах России за аналогичный период 2017 года, который составлял около 116 000 кв.м. Крупнейшими объектами, введенными по итогам 8 месяцев 2018 года, стали новая очередь в складском комплексе «АВС-Электро» в Воронеже площадью около 35 000 кв.м и торгово-складской комплекс «ЭТМ» в Казани площадью около 22 500 кв.м.



Складская недвижимость регионов России

Как и в столичных регионах, преобладающее большинство складов в регионах России строится в формате built-to-suit, однако спекулятивное строительство также присутствует на рынке. Например, в Екатеринбурге в складском комплексе «Ролси» идет спекулятивное строительство третьей очереди площадью около 50 000 кв.м с мультитемпературными камерами, а также достраивается около 15 000 кв.м в складском комплексе «Петровский 2». В Новосибирске в складском комплексе «Сибирский» идет строительство блока площадью около 60 000 кв.м, в Самаре до конца года запланирован ввод в эксплуатацию восьмого корпуса в логистическом комплексе «Придорожный» площадью около 26 000 кв.м, в Ростове-на-Дону и в Краснодаре компания «Адва» ведет строительство новых очередей в рамках своих парков площадью около 30 000 кв.м и 10 000 кв.м соответственно.

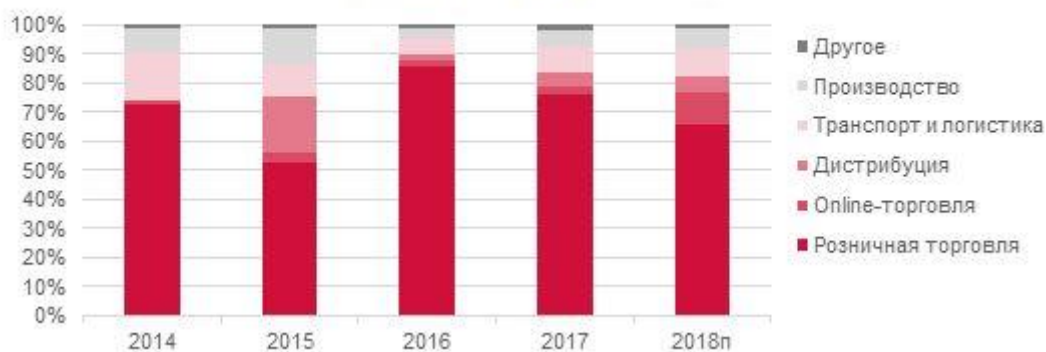
Крупнейшие складские объекты, запланированные к вводу до конца 2018 года

Город	Название объекта	Площадь (кв.м)
Москва	Распределительный центр Wildberries	145 000
Москва	Распределительный центр «Ашан Ритейл Россия»	138 000
Москва	Складской комплекс в дер. Есипово	90 000
Москва	Распределительный центр «Утконос»	71 000
Новосибирск	Складской комплекс «Сибирский»	40 000
Ярославль	Распределительный центр X5 Retail Group	36 900
Санкт-Петербург	Nordway / «Логопарк М10»	34 000
Санкт-Петербург	Логопарк «Осиновая роща»	30 000
Москва	Складской комплекс «Свитино»	27 750
Москва	Терминал «Борисовский» (фаза 2)	27 000
Самара	Складской комплекс «Придорожный» (8-й корпус)	26 025
Нефтеюганск	Распределительный центр «Монетка»	25 700
Екатеринбург	Складской комплекс «Петровский 2»	16 900
Екатеринбург	«PNK Парк Косулино» (5-й корпус)	14 400
Санкт-Петербург	«Raum Бугры»	14 000
Новосибирск	«PNK Парк Толмачево» (10-й корпус)	13 820

Наибольшую долю в структуре спроса по итогам 8 месяцев 2018 года в регионах России сформировал сегмент дистрибьюторов. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стало подписание дистрибьютором электрооборудования «ЭТМ» договора на строительство собственного торгово-складского комплекса в формате built-to-suit в Самаре. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте была аренда производителем электрооборудованием Makita около 7500 кв.м во Владивостоке.

Если смотреть на ретроспективную динамику, то наибольшую долю в структуре спроса в регионах России на протяжении длительного периода времени формирует сегмент розничной торговли. На текущий момент ряд крупных розничных сетей ищет подходящие земельные участки в регионах России для строительства собственных распределительных центров. По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2018 года именно в сегменте розничной торговли будут заключены крупнейшие сделки на рынке складской недвижимости регионов России, что позволит ему сформировать основную долю в структуре спроса. Также ожидается увеличение доли online-ритейлеров в структуре спроса. На текущий момент ряд компаний online-торговли находится в стадии активного поиска подходящего склада или земельного участка для строительства собственного.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей складов в регионах России



По словам Сергея Кузичева, директора департамента складской недвижимости Knight Frank, на рынке складской недвижимости наблюдается высокая активность потенциальных арендаторов и покупателей, в связи с чем показатель спроса продолжает расти. Помимо высокой активности со стороны розничных сетей и компаний-производителей, наблюдается увеличение интереса online-ритейлеров к складской недвижимости. В Московском регионе преобладает аренда в готовых складах, так как объём вакантного готового предложения по-прежнему остается на достаточно высоком уровне. В регионах России внимание конечных пользователей в первую очередь сфокусировано на проектах built-to-suit, а спрос на готовые склады выражен в меньшей степени».

Несмотря на наличие в регионах России спекулятивного девелопмента, наблюдается дефицит готовых свободных складов класса «А». Доля вакантных площадей по итогам 8 месяцев 2018 года находилась на уровне 3,9%, что в абсолютном выражении составляет около 280 000 кв.м. Следует отметить, исторически в регионах России наблюдается дефицит готовых складов с вакантными площадями, средняя доля свободных помещений, как правило, находится в диапазоне от 1 до 4%, и по итогам 2018 года не ожидается существенных изменений.

В Москве, Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области средний уровень запрашиваемой ставки аренды составляет порядка 3600 рублей/кв.м/год (triple net) без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей. В Московском регионе на фоне высокого спроса и низкого ввода спекулятивных проектов ряд крупных девелоперов начал пересматривать коммерческие условия по аренде в сторону повышения, в связи с чем к концу года средний уровень запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А» может незначительно увеличиться. По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца года средний уровень ставки в годовой динамике в Москве и Московском регионе покажет незначительное

падение в пределах погрешности – 1,4%, тогда в Санкт-Петербурге и Ленинградской области средняя ставка несущественно может вырасти на 3%.

Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в регионах России по итогам 8 месяцев 2018 года составил 3500 рублей/кв.м/год (triple net). Наиболее высокий уровень запрашиваемой ставки аренды был зафиксирован во Владивостоке – 4800 рублей/кв.м/год (triple net). Данный уровень ставки объясняется дефицитом готовых качественных проектов. Также высокий уровень запрашиваемой ставки аренды наблюдался в Екатеринбурге и Ростове-на-Дону – 3900 рублей/кв.м/год (triple net) в обоих городах, наиболее низкий уровень запрашиваемой ставки аренды на готовые склады класса «А» был зафиксирован в Уфе – 3000 рублей/кв.м/год. По прогнозам аналитиков Knight Frank, в регионах России средний уровень запрашиваемой ставки аренды до конца 2018 года останется стабильным.

Средний уровень операционных платежей в России находится в диапазоне 800-1200 рублей/кв.м/год.

Средняя запрашиваемая цена строительства проекта в формате built-to-suit на продажу от 10 000 кв.м по итогам 8 месяцев 2018 года в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области находилась в диапазоне 30 000 – 35 000 рублей/кв.м/год без учета НДС, в регионах России в диапазоне 35 000 – 40 000 рублей/кв.м/год без учета НДС. Следует отметить, что стоимость строительства складского комплекса в регионах России превышает стоимость строительства складов в Московском регионе, Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Прежде всего, это связано с увеличением затрат на транспортировку строительных материалов, необходимостью поиска квалифицированных строительных бригад и т. д.

Сергей Кузичев, директор департамента складской недвижимости Knight Frank, так комментирует сегодняшнюю ситуацию: «На рынке складской недвижимости наблюдается увеличение объемов строительства. По всей России доля built-to-suit проектов растет, а спекулятивное строительство ведётся в относительно умеренных объемах. Средний уровень запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А» в Московском регионе может начать осторожный рост в связи с уменьшением предложения блоков площадью 20 000 – 30 000 кв.м в складах класса «А», при этом в регионах России мы не ожидаем роста запрашиваемых ставок аренды на склады класса «А». Доля вакантных площадей в Московском регионе и Ленинградской области продолжит снижаться. В регионах России напротив, в связи с планами многих компаний по строительству собственных складских комплексов, доля вакантных

площадей в перспективе 2-3 лет может вырасти за счет освободившихся площадок после переезда складов. Также следует отметить, что наблюдается увеличение стоимости строительства в связи с ростом цен на ряд категорий строительных материалов, что может внести коррективы в планы девелоперов».

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы несколько источников информации, содержащих информацию о предложениях продажи коммерческой недвижимости: база объявлений <http://avito.ru>. На основании источников, Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки о продаже производственно-складских объектов и заполнил таблицу ниже.

Таблица 14. Анализ фактических данных о ценах предложений производственно-складской недвижимости в г. Липецке

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_12104_kv.m_1209141539	Липецк, Ферросплавная улица	В короткие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта. Предлагается в продажу производственный комплекс общая площадь строений - 12104 кв.м. На земельном участке 3,7 Га. 1. Производственный цех № 1 – 7 223 м2 2. АБК – 1 350 м2 (современный ремонт, идеальное состояние) 3. Склады – 3 000 м2 Вспомогательные объекты: Котельная – 22 м2, Склад нефтепродуктов – 266 м2. 3. Лаборатория – 265 м2. 4. ГСМ – 54 м2. Трансформаторная подстанция. Ограждение кирпичное по периметру. Въездные ворота и КПП. Вертолетная площадка Оборудование: - Мостовые краны. Оборудование для обработки камня и производства уличной плитки и каменных фасадов. Габариты участка 220 x 168 м, градостроительная зона О – 1, площадь застройки до 50%, возможность использования производство плитки, пластиковых окон, ремонт строительной техники. Коммуникации: Электрическая мощность – 2 МВт; Водоотведение – централизованное, на территории; Теплоснабжение – централизованное, на территории; Вода – централизованное, на территории; Газ – 3 собственные ГРП – 6 Гкал; Удобные подъездные пути. Территория комплекса огорожена, охраняется.	12 104	149 000 000	12 310
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6523_m_1515736926	Липецк, Полиграфическая улица, 5	Предлагается к продаже автобаза .Площадь земельного участка 6523 м2 .Площадь производственных помещений1970м2.Есть возможность использования з\у под строительство многоэтажек.Реальному покупателю торг.	1 970	60 500 000	30 711
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2681.5_m_1438874482	Липецк, улица Металлургов, 26	Национальная Ассоциация Аукционных Брокеров предлагает к приобретению: Административно-бытовой корпус, назначение: нежилое здание, общ. площадь: 2681,5 кв.м.; этажность: 3, а также подземных – 1, кадастровый номер: 48:20:0035001:4442; Открытая стоянка машин и механизмов, назначение: иное, общ. площадь: 2430 кв.м., кадастровый номер: 48:20:0035001:4649; Подкрановые	2 681,5	36 711 610	13 691

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		пути козлового крана, назначение: иное, общ. площадь: 1169,6 кв.м., кадастровый номер: 48:20:0035001:4441. Адрес объектов: г. Липецк, ул. Metallургов, владение 26; Право аренды на 49 лет зем. уч-ка, с кадастровым номером 48:20:0035001:5928, расположенного на землях населенных пунктов по адресу: г. Липецк, общей площадью 17437 кв.м., для производственной базы. В данный момент объект продается посредством Публичного Предложения. ЦЕНА не окончательная и снижается каждые пять дней на 5% от начальной. Объект реализуется в рамках ФЗ-127 "О несостоятельности" (банкротстве) - это имеет большие плюсы: - нет рисков для будущих владельцев - все обременения снимаются в силу закона; - покупка регистрируется официально договором от представителя государства. Национальная Ассоциация аукционных брокеров, единственная организация, зарегистрированная в установленном законом порядке, работаем официально по договору. Есть официальная аккредитация нашей компании в качестве партнера на данной электронно-торговой площадке! Выкупим данный объект за комиссионное вознаграждение. Цена указана без учета нашей комиссии. Возможна отсрочка платежа на 30 дней! - Действие по продаже ограничено сроками! Спешите! Хотите выгодно вложить деньги –ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!!			
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_20000_m_955610277	Липецк, ул. Баумана	Внимание!!! Продается многофункциональная производственная база в городе Липецк расположенная на земельном участке общей площади 20000 кв.м. Административно-бытовой комплекс четырехэтажный комплекс (+1 подземный) – 1252,5 кв.м; Здание конторы с боксами для машин- 1095,3 кв.м; материально-технический склад - 720,5 кв.м; сторожевая будка - 15,9 кв.м; топочная-17,3 кв.м; Иные сооружения производственного назначения - 9075 кв.м; Хорошие подъездные пути. Территория заасфальтирована, огорожена, охраняется. Шаговая доступность остановок общественного транспорта. Вода, канализация – центральный сети. В административно-бытовом здании есть специализированное помещение под ресторан или столовую. Производственный отапливаемый корпус (с раздевалками, душевыми и вспомогательными помещениями, станки, краны). Земля в собственности. Круглосуточная охрана, так же есть работающий персонал. Имеются арендаторы. Удачное вложение денежных средств в достойный бизнес. Звоните! Номер в базе: 2685173. Район: Свободный Сокол	12 174,7	54 100 000	4 444
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_20000_m_955610277	Липецк, Ферросплавная	Продаются складские помещения с земельным участком в г.Липецк! по адресу: Липецк, Ферросплавная улица, 12В	2 104	9 000 000	4 278

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
most/skladskie_pomescheniya_2104_m_1257634554	улица, 12В	Состав имущества: 1) Здание склада -2 шт 2) Здание сторожки 3) Здание КПП 4) Здание магазина 5) Административное здание 6) Земельный участок под постройками, общей площадью 2336 м2, участок в собственности. Суммарная площадь помещений - 2104 м2 На данный момент здания пустуют, не действуют.			
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_6400_m_zemlya_5_ga_1052317205	Липецкая область, Липецк, Липецкий район, с. Кулешовка, ул Балтийская	Продаётся складской комплекс площадью 6400м2. Из них площадь складских помещений составляет 5200м2, а офисных 1200м2 (в двух этажах).Собственность официально зарегистрирована. Земельный участок 5Га находится в собственности. Готовность объекта 82%. Месторасположение: 5км. от города Липецка, Елецкая трасса. 50 км. до федеральной трассы Москва - Ростов на Дону. На территории находится артезианская скважина, трансформаторная подстанция мощностью 100 кВт. Один строительный вагончик. Торг уместен. Рассрочка оплаты.	6 400	45 000 000	7 031
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_309886220	Липецкая область, Липецкий район, с. Сенцово	Продаётся производственная база в г. Данкове Липецкой обл. Строение общей площадью 3550 кв.м. Земля 1.8 га. На территории имеется трансформаторная подстанция на 400КВ, административное здание , производственные помещения, боксы. Все коммуникации, имеются два въезда, рядом находится тупик ж\д, АЗС,почта. Можно разместить ТЦ. и под склады и другие направления. Возможна оплата по частям(в рассрочку)! Рассмотрим все варианты .	3 500	14 000 000	4 000
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1532.9_m_475307282	Липецкая область, Липецкий район, с. Сенцово	Продаю производственную базу. Состоит из: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы. Площадь 6,5 га. (Кадастровый номер 48:13:1560701:32, 48:13:1560701:113) Здание, назначение: производственное. Площадь 1191,5 кв.м. Здание теплицы, Площадь 279,9 кв.м.	1 532,9	10 000 000	6 524
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya_baza_10500_m_zemlya_4.5_ga_592412962	Липецк, улица Чехова, д. 2а	Земельный участок - общая площадь 44 514 кв.м Имущество (офисная и складская недвижимость) - общая площадь 10342,50 кв.м., Железнодорожный подъездной путь, открытая подкрановая площадка , кран г/п 10 тонн. База расположена по адресу г.Липецк, ул.Чехова д. 2а, вблизи ОАО «НЛМК», Телефон, интернет, видеонаблюдение, охрана. Электричество, 630 КВт, с возможностью увеличения.	10 500	49 757 000	4 739

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
		Вода, канализация, отопление. Возможность подключения газа.			
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_baza_2206.1_m_g_lipetsk_1676617957	Липецк, Лесная улица, 3	Продается производственная база 6957 (под всей базой), состоящая из комплекса административного, складских и производственных помещений разного формата:- Административный корпус, общей площадью - 307 м. кв.- Склад материальный (разделен на боксы) - 790 м. кв.- Гаражи- 1089 м. кв.- Здание склада ГСМ - 29,6 м. кв. Все здания в хорошем состоянии. Возможность подведения коммуникаций. Территория огорожена и охраняется, есть кпп. Расположенность базы в промышленном районе города, дает возможность использовать ее под оптовую торговлю строительными материалами, логистику, автотранспортную мастерскую.	2 206,1	15 500 000	7 026
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennuyu_bazu_4732_kv.m_1504313748	Липецк, Волгоградская улица	Продам производственную базу площадью 4732 кв.м. на земельном участке 3,1 Га. Производственный корпус площадь 4032 кв.м. (ширина одного пролета 24 м. установлен мостовой кран 10 т., ширина второго пролета 18 м. х 96 м.) Высота потолков до 10 м. (до крюка 9 м.); Административное здание – 700 кв.м; Электрические мощности – 400 кВт; Вода, канализация – центральный сети. Возможно подвести отопление в цех, от котельной соседнего предприятия; На территории установлен козловой кран – 30 т. Хорошие подъездные пути. Территория заасфальтирована, огорожена, охраняется. Шаговая доступность остановок общественного транспорта.	4 732	50 000 000	10 556
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennuyu_bazu_7733_kv.m_1286479196	Липецк, улица 9 Мая	Предлагается в продажу производственная база с общей площадью строений 7733 кв.м. На земельном участке 2,6 Га с козловым краном г/п 15 т. Производственный корпус - 3436 кв.м. (с раздевалками, душевыми и вспомогательными помещениями). Есть возможность завести отопление; - Высота потолков 9 м; - Мостовые краны, 2 шт. г/п -10 т; - Полы бетон; - Электричество – 1 МВт; - Административное здание 1138 кв.м; - Гараж 1370 кв.м; - Склад 962 кв.м; - АБК 478 кв.м; - Склад 281 кв.м. Площадка находится на большой охраняемой территории. С отличной транспортной логистикой и инфраструктурой.	7 733	75 000 000	9 699

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6200_m_1050910459	Липецкая область, Липецкий район, село Сенцово	Действующая производственная база в составе 4 объектов: -цех (площадь 5600 м², наливные полы, высота потолков 10,5 м, водяное отопление, рампы с паровыми завесами, комнаты для персонала); -административно-бытовой корпус (площадь 680 м², 2 этажа, выделенные кабинеты, орел-спрае, конференц-зал, комнаты для охраны, комната приема пищи, раздевалки, душевые); -котельная (площадь 130 м², размещены 2 водотрубных прямоточных паровых котла Alta MakinaD05-3000 (2093 кВт, давлением 1,6 Мпа, паропроизводительность 3,0 т/ч, расчетная температура насыщенного пара 204°С); -земельный участок (площадь 19000 м²). Обеспеченность ресурсами: -электрическая КТП 630 кВа; -газопровод среднего давления (заведен в производственный цех и котельную); -оптоволоконный кабель (интернет, телефония); -водоснабжение, канализация, отопление; -парковка. Расположена в с. Сенцово – 10 км от г. Липецка, 440 км от Москвы. Удаленность от зон промышленно-производственного типа ОЭЗ Липецк - 56 км, ОЭЗ Елец - 60 км Близость к авто-, жд магистралям: -железнодорожная ветка (тупик) – 100м; -М4 федеральная трасса – 50 км -Р119 - 3 км	6 200	75 000 000	12 097
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2100_m_969950101	Липецк, улица Лебедянское, д.1	Продается отопливаемый склад с встроенным АБК, расположенный на собственном участке земли. Объект разделен на несколько помещений со своими зонами загрузки. Склад оснащен крытой рампой. Есть все коммуникации: - эл. энергия (своя подстанция) - отопление (своя котельная на твердом топливе) - вода и канализация (центральные сети) Возможна аренда. ждем Ваших предложений!!!	2 100	22 000 000	10 476
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2080_m_1421198718	Липецк, улица Железнякова, д.8д	Продается отдельно стоящее производственно - административное здание. В настоящее время используется под автосервис грузовой техники. Здание расположено на собственном участке земли в 0,73 га. Есть все коммуникации. Есть возможность увеличения производственных площадей.	2 080	18 000 000	8 654
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_1050910459	Липецк, улица Ковалева, д.111/1	Продается производственная база со своей инфраструктурой. - своя дорога- своя газовая котельная- своя эл. подстанция на 400 квт.- своя скважина для	3 500	35 000 000	10 000

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
most/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_1549881197		водыОсновной производственный корпус на 2800 м. кв., разделен на помещения разного формата (860, 380, 200 и др.).Есть административно бытовые помещения.Есть вновь построенное , отдельно стоящее здание на 850 м. кв.(без отделки), планировалось использовать под пищевое производство.вся база расположена на собственном участке земли в 1,8 га.Возможна продажа по объектно.Рассмотрим все варианты.			
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_4117_m_941811137	Липецк, улица Орджоникидзе, д.27	Продается территория бывшего хлебозавода по ул. Орджоникидзе в г. Елец.Есть производственные, складские и вспомогательные помещения разного формата.Можно использовать под любой вид деятельности.Есть все коммуникации:- своя газовая котельная- своя эл. подстанция- водопровод (центральный)- канализация (центральная)Общая площадь строений - 4117 м. кв.Участок земли - 72 сот.Все в собственности.Рассмотрим все варианты.	4 117	30 000 000	7 287
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_3684_m_968940116	Липецк, улица Ковалева, д.115а	Продается производственная база (как готовый бизнес), состоящая из:1. производственный корпус - 2640 м. кв., разделен на 4-и участка.(полностью занят арендаторами)2.административно бытовой корпус - 830 м. кв. (полностью занят арендаторами)3. склад открытого хранения - 488 м. кв.,(оборудован кран балкой)Вся база расположена на участке в 1.13 га.Территория обнесена ж/б забором и имеет К П с большими въездными воротами.Есть все коммуникации:- своя газовая котельная- своя эл. подстанция- вода и канализация (центральные)База расположена у дороги на первой линии с хорошим выездом на трассу Орел - Тамбов	3 684	40 000 000	10 858
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_6414_m_632690048	Липецк, улица Центральная, д.1	Продается современный производственный корпус, общей площадьюстроений - 6414,9 м. кв.- Основной цех - 5601,6 м. кв.- Вспомогательное помещение - 131,1 м. кв- Административно Бытовой Корпус - 682,2 м. кв.Весь комплекс зданий размещен на собственном участке земли в 1,9 га.Вся территория замощена, имеются хорошие подъездные пути и зоны загрузки.Объект оснащен всеми коммуникациями:- Газ среднего давления (своя газовая котельная)- Электричество (Своя ТП на 630 квт)- вода- канализация- рядом ж/д тупик. Можно использовать как под производство, так и под склады. Рассмотрим варианты аренды. Ждем Ваших предложений!!!!	6 414	75 000 000	11 693
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_skладskoe_pomeschenie_3073_m_1649737419	Липецк, улица Ковалёва, 109Г	Цех, общей площадью 3073м2, со встроенной газовой котельной, и двухэтажным административно-бытовым корпусом. Электроподстанция мощностью 400кВа. Газопровод d76мм, протяженностью 440м. Водопровод (Липецкий водоканал). Канализация (Липецкий водоканал). На соседних территориях существуют действующие железнодорожные ветки, ближайшая, на расстоянии не более 15м от нашего ограждения. Торг при осмотре.	3 073	27 657 000	9 000

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_20081_m_1276458140	Липецк, Левобережный район	Продается производственная база общей площадью - 2008,1 м. кв. На сегодня все производственные площади сданы в аренду . Здание состоит из четырех боксов. Каждый бокс оборудован кран-балками. Вся база расположена на участке земли в 51 сотка (собственность). На территории есть склад открытого хранения с козловым краном. Территория огорожена и охраняется. Есть все коммуникации. База подходит под любой вид деятельности. Ждем Ваших предложений!!!	2008,1	25 000 000	12 450
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_3000_m_1487653101	Липецкая область, Липецкий район, деревня Кулешовка	Площадь участка 13 600 м2. Два производственных цеха по 1500 м2. Асфальтированная площадь 5000 м2. Офисные помещения, раздевалки, душевые 120 м2. В каждом цеху по 2 кран балки по 7 тонн и 10 тонн. Материал стен сендвич панели. Полы бетонные. Собственная скважина, электроподстанция 150 Квт Территория огорожена забором. Охрана, видео наблюдение. Год постройки 2017 год. В данный момент помещение сдано в аренду (650 000 рублей в месяц) Расстояние до трассы М4 50 км.	3 000	48 000 000	16 000
Среднее значение					10 161

Таблица 15. Анализ фактических данных о ценах аренды производственно-складской недвижимости в г. Липецке

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_proizvodstvenno-skladskaya_1233916869	Липецк, улица Ковалёва, 101	База - склады, цех, рем.зона, офис, площадка открытого хранения. Территория 33сотки. 380В; отопление;хол.вода;канализация. Для размещения сервисной службы; торговой базы; цеха крупноузлового ремонта; складов; предприятия по ремонту, продаже, сервисного и гарантийного обслуживания техники в т.ч. с/х; авто- и т.п.	100	250 000	357
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_6523_m_1515736926	Липецк, Полиграфическая улица, 5	Предлагается к продаже автобаза .Площадь земельного участка 6523 м2 .Площадь производственных помещений1970м2.Есть возможность использования з\у под строительство многоэтажек.Реальному покупателю торг.	540	55000	102
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennuyu_bazu_4574_kv.m_940863478	Липецк, улица 9 Мая	Предлагается в аренду производственная база с общей площадью строений 4574 кв.м. На земельном участке 1,5 Га с козловым краном г/п 15 т. (возможна аренда одного цеха 3436 кв.м.). Производственный корпус - 3436 кв.м. (с раздевалками, душевыми и вспомогательными помещениями). Есть возможность завести отопление; - Высота потолков 9 м; - Мостовой краны, 2 шт. г/п -10 т. - Полы бетон; - Электричество – 1 МВт; Административное здание 1138 кв.м. Площадка находится на большой охраняемой территории. С отличной транспортной логистикой и инфраструктурой.	4574	503140	110
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_967605015	Липецк, Универсальный проезд 12	Сдаётся производственное помещение ,полностью застеклено,две кран балки по 10 тонн,есть сан узел бытовые помещения,жд ветки,хорошая транспортная развязка,стоимость аренды 130 руб кв метр,плюс коммунальные,цена обсуждается рядом ест ещё помещение 2000м.	2000	260000	130
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_kv.m_123456789	р-н. Липецкий, Подгорное	Сдается в аренду отапливаемое, складское помещение площадью тысяча кв.м. Комплекс находится в черте города, недалеко от трассы. Асфальтированный подъезд. Удобная площадка для маневрирования, разгрузки и сортировки.	1000	200000	200

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
ie_1000_m_1619186177		Дополнительная информация по запросу.			
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_900_m_1624155875	Липецк, улица Римского-Корсакова, 10	Два склада (площадью 500 и 385м2), 2 кабинета, крытый навес, кран-балка. Территория охраняется. Цена от 100 руб/м2.	900	90000	100
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_820_m_-1400_kv.m_1454111520	Липецк, Советский район	Сдается в аренду склад по ул. Ангарской 1В ,1400 кв.м. Наливные полы, дебаркадер, трое разгрузочных ворот, отдельная собственная территория, обнесенная бетонным забором, рядом теплотрасса, можно сделать отопливаемым, высота потолков 8 метров, есть площадка для грузовых машин. Возможно пристроить гаражи для грузовых машин или увеличить склад. Территория облагорожена асфальтовой срезкой. Эл.энергия 150 кВт. с административно-хозяйственным корпусом.Возможна продажа. Сдается в аренду склад 820 кв.м. на Универсальном проезде. Высота потолка 7-8 м. Склад отопливаемый. На складе стеллажи для хранения 1500 паллетомест, дебаркадер для разгрузки, яма для ремонта.	820	82000	100
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_1323530737	Липецк, Универсальный проезд, 2	Складское отопливаемое помещение с закрытой эстакадой, хорошими подъездными путями (база "Муравейник") от 350 до 2000 м² .	1500	300000	200
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2500_m_1222474487	Липецк, ул Алмазная, стр. 4.	Производственный цех 2500 м2. Два пролёта по 1250 м2. В одном пролёте мостовой кран грузоподъёмностью 5 тонн. Во втором - кран-балка с управлением с пола грузоподъёмностью 8 тонн. Электроснабжение от отдельной ТП, водопровод, канализация, бытовые помещения для персонала. Отдельные складские и офисные помещения. Дополнительно 3500 м2 площадок открытого хранения. Круглосуточная охрана всей производственной базы. Возможен выкуп.	2500	300000	120
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_1271743995	Липецк, микрорайон Новолипецк	Производственное не отопливаемое помещение с кран-балкой на 5 тонн, пролёт 12 м. Бытовые помещения для персонала с водопроводом и канализацией, складское помещение . Обеспечение электрической энергией от отдельного трансформатора ТП-6 РП-1 0,4 кв. Огороженный земельный участок общей площадью 3 500 м2. Круглосуточная охрана. Возможность использования ж/д ветки ООО "Новолипецкая металлобаза". Возможен выкуп.	500	50000	100
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_1222474487	Липецк, улица Римского-Корсакова, 10	Производственное помещение, отопливаемое, высота потолка 8м, охраняемая территория. цена 120 руб/м2	2000	240000	120

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м.
meschenie_2000_m_1444218208					
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_1227995207	Липецк, улица Римского-Корсакова, 10	Два складских помещения, высота потолка 5м, 1 ворота. Охраняемая территория. Цена от 100 руб./м2	1000	100000	100
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_4700_m_1235825164	Липецк, улица Шерстобитова, 1	Цокольный этаж ТЦ "Янтарь". ТЦ расположен в центре 4 микрорайонов. Транспортная развязка по всем направлениям города. Высота потолков от 3 м до 3,5 м. Ворота с двух сторон. Высота 3,5м. Полы ровные - металлоконструкция залита бетоном. Размер помещения 24м*195,8м. Освещение установлено в соответствии со всеми нормами. Обсуждается возможность подведения воды, канализации и отопления. С одной стороны помещения находятся окна, есть возможность установки конвейеров ленточных для погрузки	4700	611000	130
https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1000_m_1634751560	посёлок Сырский, Липецк, Юношеская улица, 67	Отапливаемое газом, возможно использование под склад, открытые площадки, оборудованные кран-балкой	1000	150000	150

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Применение данной корректировки закреплено в Федеральном стандарте оценки № 7 «Оценка недвижимости» п. 22 е). Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи недвижимости является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Скидки на торг имеют место в процессе переговоров по продаже недвижимого имущества между продавцом и покупателем. Величина скидки на торг к цене предложения, предлагаемая потенциальным покупателем, как необходимое условие совершения сделки, характеризует активность спроса на объекты недвижимого имущества. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные по величинам скидки имеют значительный разброс.

Расположение объекта

Местоположение коммерческой недвижимости - важная характеристика, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Таким образом, местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика недвижимости. Определяется

транспортной доступностью, в том числе близостью к основным и вспомогательным магистралям, к парковкам для автомобилей, к остановкам общественного транспорта.

Общая площадь объекта недвижимости

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта значительно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины (1 кв.м.) объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади объектов. Эта разница, при сравнении аналогов, корректируется введением корректировки на площадь.

Внутренние системы инженерного оборудования (инженерные коммуникации).

Для объектов производственно-складского назначения большое влияние на стоимость оказывает подключение к инженерным коммуникациям, которые необходимы для осуществления деятельности. Объекты производственно-складского назначения, расположенные в черте населенного пункта, имеют возможность подключения к сетям электричества. Некоторые производственно-складские объекты, расположенные ближе к центральной части города или в ранее сформировавшихся районах города с развитой инфраструктурой, имеют возможность подключения к инженерным коммуникациям от центральных городских сетей.

Материал стен

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 2.» Под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород 2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании;
- характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- тип сэндвич-панелей;
- нормативная долговечность материала и год постройки объекта;
- состояние материала (наличие трещин и пр.).

Физическое состояние объекта

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 2.» Под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород 2018 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов.

Качество отделки

Наиболее привлекательными для потенциальных покупателей являются помещения, имеющие качественную современную отделку, что избавляет будущего покупателя от дополнительных затрат на отделку. В случаях если отделка помещений требует проведения ремонта, для потенциального покупателя при приобретении объекта недвижимости встает вопрос о дальнейшем проведении ремонта, для приведения объекта недвижимости в соответствующем рабочем состоянии. Таким образом потенциальный покупатель понесет затраты, связанные с проведением ремонта.

5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.

- Объекты оценки относятся к сегменту рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской).

- Диапазон цен по выборке для производственно-складских объектов составляет от 4 000 до 30 711 рублей за кв.м, среднее значение: 10 161 руб./кв.м.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценки руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным ⁷, физически возможным ⁸, экономически состоятельным ⁹, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно п.13 ФСО №7 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.

⁷ **Критерий законодательной разрешенности:**

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

⁸ **Критерий физической возможности:**

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

⁹ **Критерий экономической состоятельности:**

Все физически возможные и юридические разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, актам разрешенного использования земельного участка, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным.

В соответствии с вышеизложенным, с учетом анализа текущей ситуации рынка, после проведенных расчетов оценщиками сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование ***под производственно-складские цели.***

7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидность это - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации.

Таблица 16. Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, месяц	1-2	3-6	7-18

Вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод, что объект обладает низкой ликвидностью, и срок продажи его будет составлять не менее 12-18 месяцев.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

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

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Анализ НЭИ произведен для объекта оценки в разделе 6 настоящего Отчета. В качестве наилучшего использования для оцениваемых объектов рассматривается их текущее использование.

Сравнительный подход

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

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

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

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания;

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

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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

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

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок коммерческой недвижимости г. Липецка на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже коммерческой недвижимости. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемых зданий и земельных участков.

Доходный подход

Оцениваемые здания относятся к сегменту коммерческой недвижимости, которая достаточно представлена на рынке аренды в месте расположения объекта оценки, что позволяет Исполнителю определить рыночную стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода.

Затратный подход

Необходимое условие для использования затратного подхода: достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Заказчиком не предоставлена достаточно детальная документация, идентифицирующая строение. Кроме того, оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако в полной мере не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение об отказе в применении методов затратного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества производится с применением сравнительного и доходного подходов.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)

При определении стоимости земельных участков могут быть использованы шесть основных методов: *метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.*

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

Сравнительный подход широко используется, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой или типовой застройкой. Подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки. После сегментирования выявляются недавние продажи сопоставимых земельных участков на соответствующем сегменте земельного рынка, собирается информация о ценах, котировках, спросе и предложении по продаже аналогичных участков земли. Рыночная информация о сделках купли-продажи земельных участков может классифицироваться по однородным группам исходя из таких признаков, как территориальное положение, возможный вариант землепользования, потребительские свойства. Это позволяет по каждому сегменту сгруппировать продажи земельных участков с аналогичными вариантами использования или такими вариантами землепользования, которые конкурируют между собой на данной географической

территории.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками. Оценщик отбирает информацию с целью повышения ее достоверности и получает подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего оценщик вносит поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. Оценка земельного участка путем сравнения с другими проданными участками земли может проводиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

Для лучшей организации процесса сравнения следует применять стандартный порядок анализа элементов сравнения. При сравнении земельных участков обычно рассматривают семь элементов:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- дата продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

Поскольку земельные участки, приносящие доход, часто различаются по площади и размеру имеющихся улучшений, при проведении сравнения проданных участков с оцениваемым участком цены продаж выражаются в стоимости единицы сравнения. Единица сравнения используется также для быстрой информации инвесторов или потенциальных покупателей. При правильном применении методы сравнения по элементам и единицам сравнения должны давать приблизительно одинаковые оценки земельных участков. Преимуществом первого метода является то, что в его основе лежит сравнение продаж, которое позволяет учесть различия по конкретным элементам сравнения. Преимуществом метода единицы сравнения являются его относительная простота и легкость. Особенно

широко метод используется при освоении новых земельных массивов и стандартной застройке.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов, полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым земельным участком. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Для сравнения подбираются земельные участки одной категории земель с одинаковым разрешенным использованием. Аналоги, используемые в отчете, взятые в интернете, представлены в Приложении №2 «Информация полученная из внешних источников».

Сравнительные характеристики аналогов и результаты расчетов приведены в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет стоимости земельного участка, кадастровый номер 48:20:0031301:37 общей площадью 16 642 кв.м. методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_584020088	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.46_ga_promnaznacheniya_1620630405	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.17_ga_promnaznacheniya_964643282
Местоположение	Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, 1Г (IV)	Липецкая обл, Липецк, ул. Московская, земельный участок 177 (V)	Липецкая обл, р-н Липецкий, с/п Сырский сельсовет, с Хрущевка, ул Титова, участок 127 (V)	Липецкая обл, Липецк, ориентир проезд Промышленный, 1 (V)
Общая площадь, кв.м.	16 642,0	9 181,0	54 553,0	11 796,0
Права на земельный участок	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для здания картофелехранилища с пристройками и здания склада-холодильника	Для строительства логистического комплекса	Для размещения промышленных объектов	Для строительства административного здания
Коммуникации	Э, В, К, Т, комм	Нет коммуникаций	Э	Э
Состояние	Оценивается как не застроенный	Не застроен	Фундамент	Не застроен
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Дата оценки	01.03.2019	01.03.2019	01.03.2019	01.03.2019
Стоимость, руб.		12 000 000	45 000 000	12 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		1 307,0	824,9	1 059,7
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		18,0%	18,0%	18,0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 071,78	676,41	868,94
Первая группа корректировок				
Передаваемые имущественные права	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка передаваемые права		19%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 275,93	676,41	868,94
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 275,93	676,41	868,94
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 275,93	676,41	868,94
Вторая группа поправок				
Корректировка на площадь		-10,63%	25,16%	-6,30%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 140,26	846,56	814,22
Местоположение	Липецкая обл., г. Липецк, проезд Осенний, владение 1Г (IV)	Липецкая обл, Липецк, ул. Московская, земельный участок 177 (V)	Липецкая обл, р-н Липецкий, с/п Сырский сельсовет, с Хрущевка, ул Титова, участок 127 (V)	Липецкая обл, Липецк, ориентир проезд Промышленный, 1 (V)
Корректировка на местоположение		3%	3%	3%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 174,47	871,96	838,64
Корректировка на локальное местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 174,47	871,96	838,64
Корректировка на застроенность		0%	-7%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		1 174,47	810,92	838,64
Корректировка на наличие коммуникаций		38%	15%	15%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		1 620,77	932,56	964,44
Количество корректировок		5	5	4

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удельный вес объекта		0,32	0,32	0,36
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб.		521	300	344
Коэффициент вариации	25,48%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.	1 165,15			
Стоимость земельного участка, руб.	19 390 494,00			

Обоснование вносимых корректировок:

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Имущественные права на сравниваемые объекты сравнения различаются. Величина корректировок взята в соответствии со «Справочником оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Имущественные права на сравниваемые объекты сравнения различаются. Объект оценки находится в собственности, как и второй и третий аналог, на них корректировка составит 0%. Первый аналог находится в аренде, на него корректировка будет +19%.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined

нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть 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, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Корректировка вводится в стоимость всех объектов-аналогов в размере -18%.

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

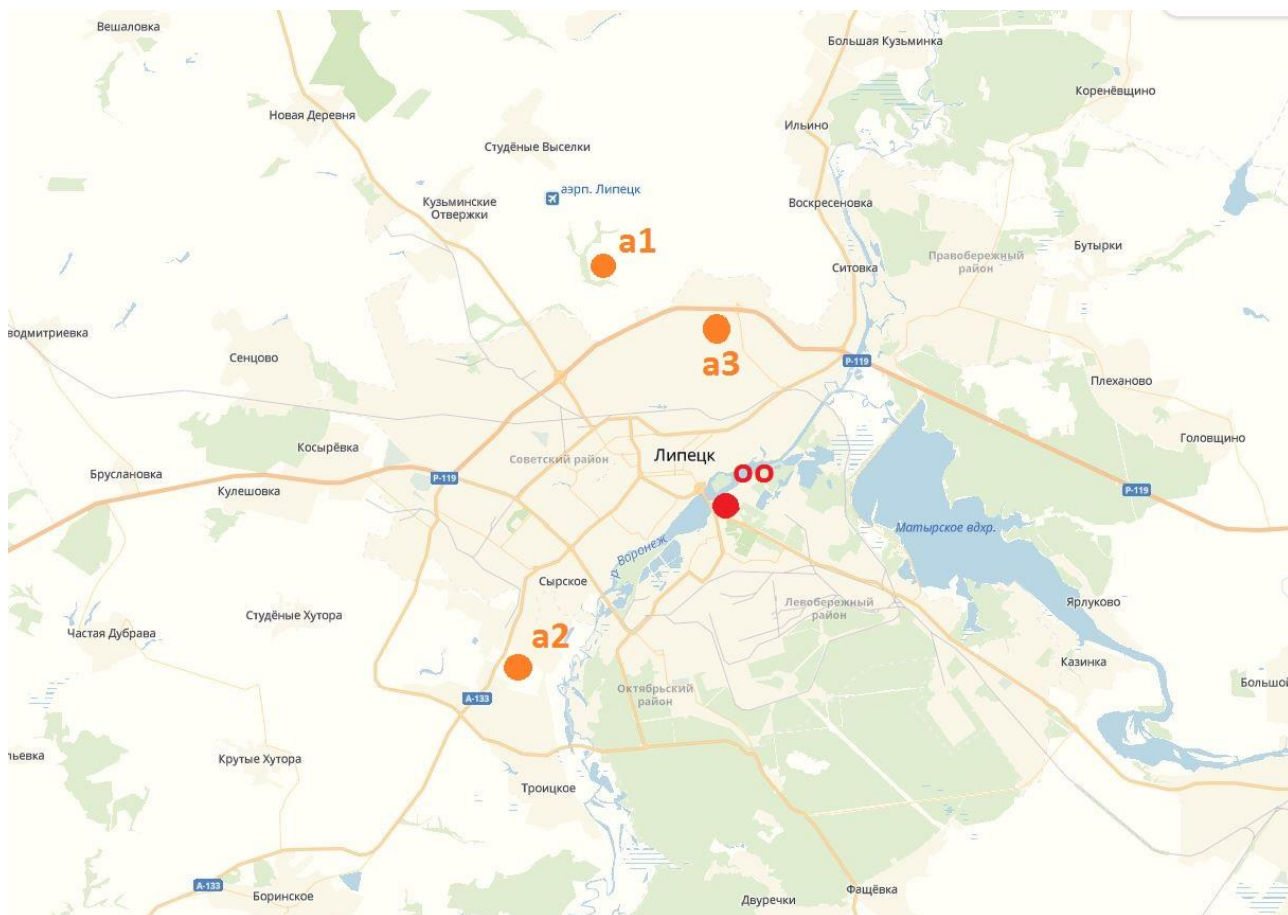
Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – март 2019 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Местоположение.

Расположение относительно г. Липецка приведены на карте ниже. Объект оценки находится в зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки(IV), объекты-аналоги в зоне окраины города, промзон (V).

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



Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объект оценки находится в г. Липецке, а объекты-аналоги в Липецкой области. Величина корректировок вводилась в соответствии со «Справочником оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

индуст- риальная застройка	объект оценки	аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
	I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
	II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
	III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
	V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
	VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Таким образом, на все аналоги была введена корректировка +3%.

Площадь объекта.

Площадь оцениваемого земельного участка и площади выбранных объектов-аналогов отличаются. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в

расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на величину общей площади рассчитывается по формуле на основании «Справочника оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

$$K = ((5,691 * x_o^{(-0,189)}) / (5,691 * x_a^{(-0,189)})) - 1$$

где: K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

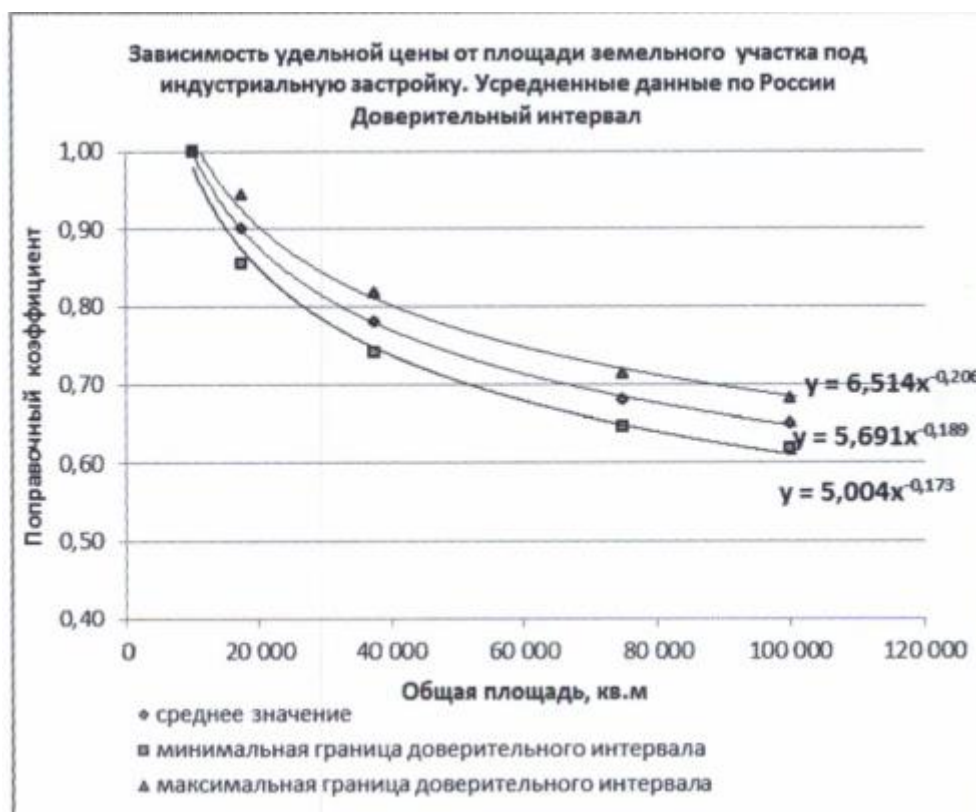
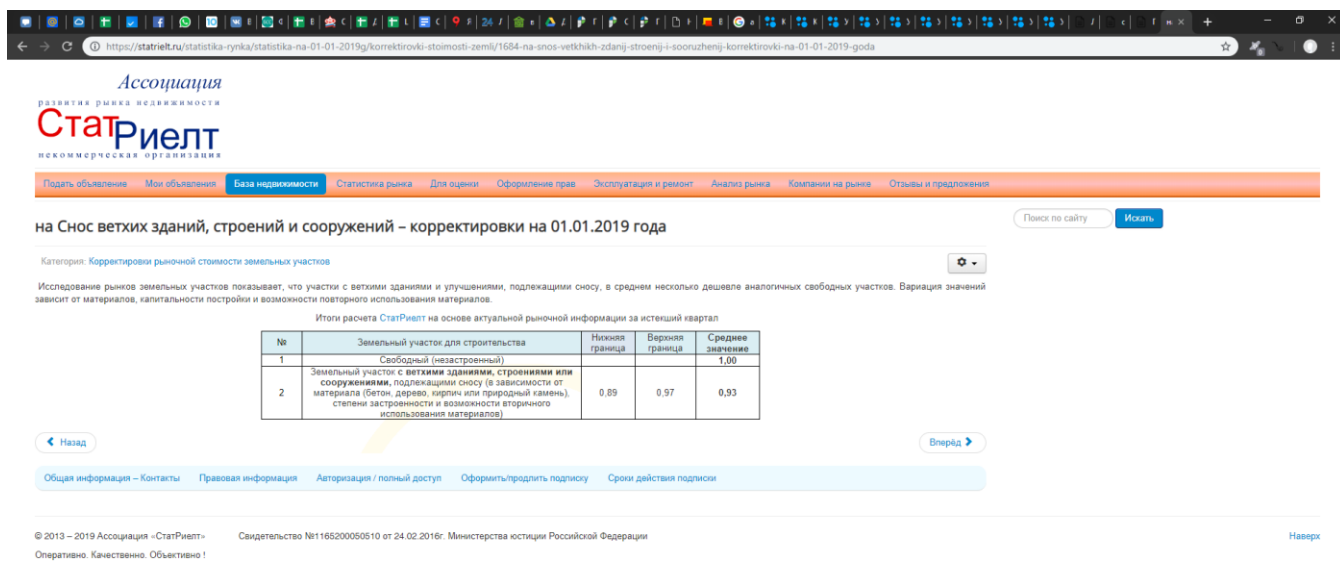


Таблица 18. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Показатель	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	16 642	9 181	54 553	11 796
Корректировка, %		-10,63%	25,16%	-6,30%

Наличие строений на участке.

При сборе и проверке информации по каждому сопоставимому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, местоположении объектов и др.) было выявлено, что у объектов-аналогов № 1 и № 3 отсутствуют улучшения. У объекта-аналога № 2 на участке есть фундамент, поэтому на него вводится корректировка -7%, на основании данных, взятых с сайта Стар Риэлт (Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1684-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>)



№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,89	0,97	0,93

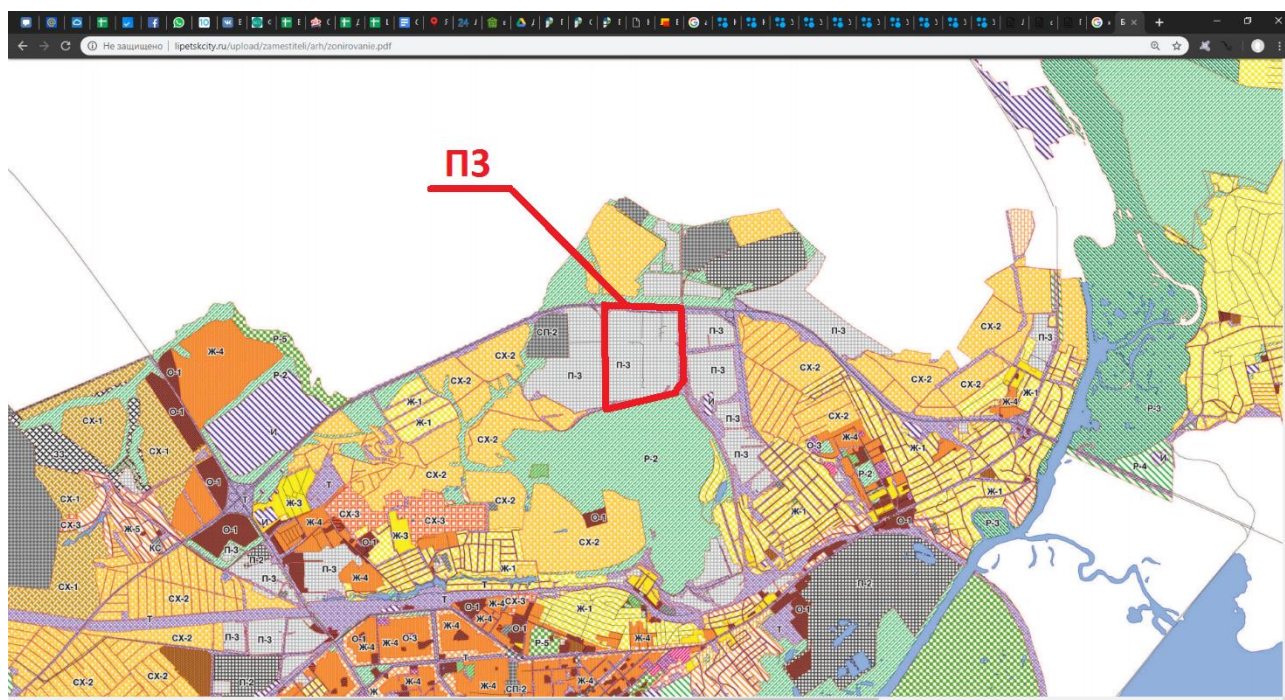
Категория земель.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель, корректировка по данному фактору вводилась.

Разрешенное использование.

На карте с правилами землепользования г. Липецка, приведённой ниже, видно, что объект-аналог № 3 имеет разрешённое использование – административные здания (зона ПЗ). Данная зона позволяет без затрат сменить вид разрешенного использования. Окружение участка и текущая застройка района является производственной, поэтому оценщик может брать этот земельный участок в качестве аналога без корректировки.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, корректировка по данному фактору не вводилась.



Карта 1. Правила землепользования г. Липецка

Наличие коммуникаций.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разный набор коммуникаций, оценщиком учитывались только те, которые непосредственно есть на участке, формулировки «по границе участка» не принимались во внимание. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика – 2018. Земельные участки. Часть 2.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов с
численностью от 500 до 1000 тыс. человек**

Таблица 65

Коммуни- кации	Аналог								
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-17%	-15%	-13%	-30%	-28%	-26%	-39%
	Э	20%	0%	2%	4%	-15%	-13%	-12%	-26%
	Г	18%	-2%	0%	3%	-17%	-15%	-13%	-28%
	В, К, Т, Комм	15%	-4%	-3%	0%	-19%	-17%	-15%	-30%
	Э,Г	42%	18%	20%	23%	0%	3%	4%	-13%
	Э, В, К, Т, Комм	38%	15%	17%	20%	-3%	0%	2%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	36%	13%	15%	18%	-4%	-2%	0%	-17%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	63%	36%	38%	42%	15%	18%	20%	0%

Корректировка вводится в стоимость 1 аналога в размере 38%, в стоимость аналогов 2 и 3 в размере 15%.

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$1/Pr_i$$

$$K_{wi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3}$$

$$1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3$$

где, ***K_{wi}*** – весовой коэффициент для i-го аналога;

Pr_i – (количество корректировок, выраженная для I-го аналога).

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных источника: <https://www.avito.ru>, <https://cian.ru>.

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

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

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Условия финансирования;
- Время (дата) продажи;
- Местоположение;
- Передаваемые права;
- Возможность торга;
- Площадь;
- Класс объекта;
- Наличие коммуникаций;
- Техническое состояние и уровень отделки помещений;
- Наличие г/п механизмов;
- Материал стен.

В ходе анализа рынка нежилых зданий, были выбраны сопоставимые объекты, схожие с объектом оценки и актуальные на дату предложения.

Таблица 19. Расчет стоимости объектов недвижимости методом сравнения продаж.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/199577377/	https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/197561106/	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_proizvodstvenno-skladskaya_1594492605
Местоположение	Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, 1Г (IV)	Липецкая область, г. Липецк, Опытная ул., 1 (V)	Липецкая область, г. Липецк, ул. Ангарская, вл35 (V)	Липецкая область, г. Липецк, ул. Ковалёва, 101 (V)
Общая площадь, кв.м	7 593,3	14 700,0	3 435,0	700,0
Административные площади	2 410,3	2 000,0	517,0	95,0
Площадь отапливаемых производственно-складских помещений	6 899,3	14 700,0	3 435,0	700,0
Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений	694,0	0,0	0,0	0,0
Площадь земельного участка, кв.м.	16 642,0	41 650,0	21 000,0	3 300,0
Качество прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Плотность застройки	0,46	0,35	0,16	0,21
Тип объекта	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Комплекс зданий	Здание
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Кирпич/сэндвич панели	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Класс объекта	В	В	В	В
Наличие ж/д ветки	Нет	Есть	Нет	Нет
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы
Дата оценки	01.03.2019	01.03.2019	01.03.2019	01.03.2019
Стоимость, руб.с НДС		295 000 000	97 000 000	20 000 000
Удельная цена предложения , руб./кв.м с НДС		20 068,03	28 238,72	28 571,43
Возможность торга		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка на торг		-17,4%	-17,4%	-17,4%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 576,2	23 325,2	23 600,0

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 576,2	23 325,2	23 600,0
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 576,2	23 325,2	23 600,0
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 576,2	23 325,2	23 600,0
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 576,2	23 325,2	23 600,0
Плотность застройки	0,46	0,35	0,16	0,21
Корректировка на плотность застройки		-6%	-22%	-17%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб.		15 601,5	18 309,8	19 697,4
Материал ограждающих конструкций	Кирпич/сэндвич панели	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Корректировка на материал конструкций		-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		14 227,4	16 697,2	17 962,6
Площадь кв.м.	7 593,3	14 700,0	3 435,0	700,0
Корректировка на площадь		8%	-9%	-25%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		15 391,0	15 193,1	13 525,9
Административные площади	2410,30	2000,00	517,00	95,00
Корректировка на долю административно-офисных помещений		8,5%	7,8%	8,5%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 697,8	16 372,4	14 676,7
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы
Корректировка на обеспечение инженерными системами		-2,2%	-2,2%	-2,2%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 331,5	16 013,2	14 354,7

Местоположение	Объект оценки Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, 1Г (IV)	Аналог 1 Липецкая область, г. Липецк, Опытная ул., 1 (V)	Аналог 2 Липецкая область, г. Липецк, ул. Ангарская, вл35 (V)	Аналог 3 Липецкая область, г. Липецк, ул. Ковалёва, 101 (V)
Корректировка на территориальное местоположение		4%	4%	4%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 984,8	16 653,8	14 928,9
Класс объекта	В	В	В	В
Корректировка на класс объекта		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 984,8	16 653,8	14 928,9
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		16 984,8	16 653,8	14 928,9
Наличие ж/д ветки	Нет	Есть	Нет	Нет
Корректировка на наличие г/п механизмов, %		-13%	0%	0%
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		14 769,4	16 653,8	14 928,9
Количество корректировок		8	7	7
Весовые коэффициенты		0,318	0,341	0,341
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб		4 699,34	5 677,42	5 089,40
Коэффициент Вариации	5,19%			
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб. с НДС	15 466			
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода руб.	117 437 978			
Зу, руб	19 390 494			
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода руб.	98 047 484			

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

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

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Собственники объекта оценки и объектов-аналогов 1, 2, 3 обладают правом собственности на земельный участок и здания. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть 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, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

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

Таким образом, корректировка на торг вводится в цену всех объектов-аналогов в размере -17,4% .

Условия финансирования.

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «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».

В данном случае дата оценки – март 2019 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой здания производственно-складского назначения, объекты-аналоги представляют собой также здания производственно-складского назначения, корректировка на тип объекта не требуется.

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Липецке Липецкой области. Объект оценки находится в зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки(IV), объекты-аналоги в зоне окраины города, промзон (V).

Корректировка на местоположение взята из «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

таблица 51

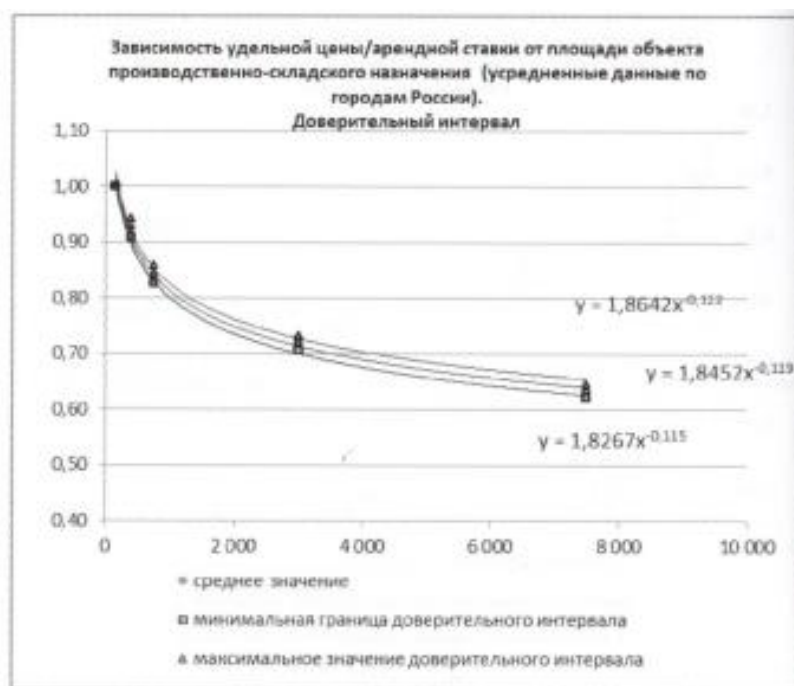
цены		аналог					
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,33	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,09	1,01
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,75	0,85	0,92	0,96	1,00	0,93
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Таким образом, на все аналоги была введена корректировка +4%.

Общая площадь объекта недвижимости

Общая площадь объекта недвижимости влияет на его стоимость: чем больше объект, тем меньше его удельная стоимость.

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).



$$K = (1,8452 * x_o^{-0,119}) / (1,8452 * x_a^{-0,119}) - 1$$

где: К – корректировка;

ха– общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

хо– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов:

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь зданий, кв.м.	7 593,3	14 700,0	3 435,0	700,0
Корректировка, %		8%	-9%	-25%

Материал стен

В состав объекта оценки входят здания из кирпича и прочих материалов, на основании данных, предоставленных Заказчиком площадь капитальных строений составляет 4 553,5 кв.м., площадь не капитальных строений составляет 3 039,8 кв.м. Материал стен объектов-аналогов № 1, 2, 3, – кирпич/бетон. На основании вышеизложенного требуется корректировка

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,28	1,82
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,43
	металлические	0,55	0,70	1,00

Таблица 21. Расчет корректировки на материал стен

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		7593,3	14700,0	3435,0	700,0
в т.ч.					
Сэндвич	0,78	3 039,8	0,0	0,0	0,0
Металлические	0,55	0,0	0,0	0,0	0,0
Кирпич	1,00	4 553,5	14700,0	3435,0	700,0
Доля сэндвич		0,40	0,00	0,00	0,00
Доля металлические		0,00	0,00	0,00	0,00
Доля кирпич		0,60	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель		0,91	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент			0,912	0,912	0,912
Итоговая корректировка, %			-8,8%	-8,8%	-8,8%

Плотность застройки земельного участка

Плотность застройки учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади с большой плотностью застройки больше, чем цена площади с низкой плотностью застройки. Данная корректировка введена на основании статьи Ю.В.Прянишникова (5 курс, каф. ЭиМНТ), С.В.Пупенцова, к.э.н., доц «Зависимость удельной стоимости объекта от коэффициента застройки земельного участка» (источник: www.spbgpu-dreem.ru/download/files/tezisy2011/pryanishnikova.pdf).

Для расчёта корректировки для сопоставимых объектов была применена статистически полученная формула зависимости цены 1 кв.м от плотности застройки

$$V_{eo} / S_{zy} = 28\,620 * S_{yl} / S_{zy} ^ {(-0,236)},$$

V_{eo} / S_{zy} - удельная стоимость единого объекта, руб./кв.м.;

S_{yl} / S_{zy} – плотность застройки;

V_{eo} - стоимость единого объекта, руб.;

S_{zy} - площадь земельного участка, кв.м;

S_{yl} - общая площадь объектов недвижимости, кв.м.

Таблица 22. Расчет корректировки на плотность застройки

Наименование	Объект оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	16 642,0	41 650,0	21 000,0	3 300,0
Общая площадь, м2	7 593,3	14 700,0	3 435,0	700,0
Плотность застройки	0,46	0,35	0,16	0,21
Корректировка на плотность застройки		-6%	-22%	-17%

Наличие отопления

На стоимость объектов производственно-складского назначения в большей степени оказывает влияние наличие отопления. Таким образом, можно сделать вывод о том, что возможность подключения к водоснабжению и канализации либо не влияет на стоимость, либо влияет незначительно. Так как для крупных объектов производственно-складского назначения водоснабжение и канализация не являются необходимостью для осуществления деятельности.

Объект оценки имеет электроснабжение, частично отопление, канализацию и водоснабжение, на основании данных, предоставленных Заказчиком, площадь отапливаемых площадей составляет 6 899,3 кв.м., площадь не отапливаемых площадей составляет 694 кв.м. Объекты-аналоги 2,3,4 имеют все необходимые коммуникации объект-аналог 1 частично имеет отапливаемые помещения и частично неотапливаемые. Таким образом, объекты-аналоги не сопоставимы по данному элементу сравнения с объектом оценки, требуется корректировка.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
Объект оценки	отопление есть	отопление есть	отопление отсутствует
	отопление отсутствует	1,00	1,32
		0,76	1,00

Таблица 23. Расчет корректировки на наличие отопления

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		7593,3	14700,0	3435,0	700,0
в т.ч.					
отапливаемые	1,00	6 899,3	14700,0	3435,0	700,0
неотапливаемые	0,76	694,0	0,0	0,0	0,0
Доля отапливаемых		0,91	1,00	1,00	1,00
Доля неотапливаемых		0,09	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель		0,98	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент			0,978	0,978	0,978
Итоговая корректировка, %			9,5%	-2,2%	-2,2%

Наличие административных площадей

Объект оценки как и аналоги имеют административные площади.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

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

Таблица 24. Расчет корректировки на наличие отопления

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		7593,3	14700,0	3435,0	700,0
в т.ч.					
отапливаемые	1,50	2 410,3	2 000,0	517,0	95,0
неотапливаемые	1,00	5 183,0	12 700,0	2 918,0	605,0
Доля отапливаемых		0,32	0,14	0,15	0,14
Доля неотапливаемых		0,68	0,86	0,85	0,86
Удельный показатель		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректирующий коэффициент		1,16	1,07	1,08	1,07
Итоговая корректировка, %			8,5%	7,8%	8,5%

Корректировка на класс объекта

Объект оценки и все аналоги являются объектами класса В. Корректировка не вносится.

Физическое состояние

Объект оценки и объекты-аналоги имеют хорошее физическое состояние, корректировка не требуется.

Наличие ж/д ветки

Объект оценки не обеспечен ж/д веткой, так же как и объекты-аналоги № 2,3. Аналог № 1 ж/д веткой обеспечен, таким образом требуется введение корректировки по данному фактору.

Величина корректировки по данному фактору принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

На объект-аналог № 1 введена корректировка $1/1,15-1 = -13\%$.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Краткое изложение методологии

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании выражения:

$$V = NOI / K, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);
- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования оцениваемых зданий является аренда (сдача в аренду).

1 этап. Расчет величины чистого операционного дохода

Для оцениваемого объекта потенциальный валовой доход определялся на основании арендных ставок (без учета эксплуатационных расходов), которые сложились на рынке объектов производственного назначения г. Липецка на дату оценки.

Подбор объектов-аналогов

Для определения размера арендой ставки для оцениваемого объекта были отобраны аналоги, наиболее сходные с оцениваемыми (см. таблицу ниже). Данные по арендным ставкам объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

Так как оцениваемый объект имеет различные площади по составу коммуникаций, назначению, материалу стен. Оценщик выбрал производственно-складские площади с капитальными стенами, отапливаемые в качестве базовой ставки. Так как такой тип площади имеет только 1 здание, то его площадь берется для расчета: 1449,2 кв.м.

Выбор единицы сравнения

Для расчетов необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – цена предложения аренды в год 1 кв.м. в рублях общей площади объектов недвижимости (с учетом НДС).

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для отапливаемого капитального производственного помещения

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/167683255/	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/166836298/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-lipetsk-259412936
Местоположение	Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, 1Г (IV)	Липецкая область, г. Липецк, ул. Нестерова (V)	Липецкая область, г. Липецк, проезд Промышленный, 1 (V)	Липецкая область, г. Липецк, Лебедянский ш., 3 (V)
Общая площадь, кв.м	1 449,2	350,0	1 200,0	1 500,0
Тип объекта	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Отделка помещений	Простая	Простая	Простая	Простая
Техническое состояние зданий	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Материал ограждающих конструкций	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Материал ограждающих конструкций	Кирпич	В	В	В
Класс объекта	В	Нет	Нет	Нет
Наличие г/п механизмов	Нет	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	01.03.2019	01.03.2019	01.03.2019
Дата оценки	01.03.2019	2 880,00	3 540,00	3 000,00
Арендная ставка, руб./кв.м в год с НДС		Возможен	Возможен	Возможен
Возможность торга		-14,3%	-14,3%	-14,3%
Корректировка на торг		2 468,2	3 033,8	2 571,0
Скорректированная цена, за 1 кв.м, руб		https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/167683255/	https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/166836298/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-lipetsk-259412936
Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 468,2	3 033,8	2 571,0
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 468,2	3 033,8	2 571,0
Рыночные условия		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 468,2	3 033,8	2 571,0
Наличие обременений	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 468,2	3 033,8	2 571,0
Тип объекта	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение	Производственное помещение
Корректировка на тип объекта		9,9%	9,9%	9,9%
Вторая группа поправок		2 712,5	3 334,1	2 825,5
Материал ограждающих конструкций	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал конструкций		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 712,5	3 334,1	2 825,5
Площадь кв.м.	1 449,2	350,0	1 200,0	1 500,0
Корректировка на площадь		-16%	-2%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 290,6	3 260,1	2 825,5
Обеспечение инженерными системами	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, слаботочные системы
Корректировка на обеспечение инженерными системами		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 290,6	3 260,1	2 825,5
Местоположение	Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, 1Г (IV)	Липецкая область, г. Липецк, ул. Нестерова (V)	Липецкая область, г. Липецк, проезд Промышленный, 1 (V)	Липецкая область, г. Липецк, Лебедянский ш., 3 (V)

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на территориальное местоположение		4%	4%	4%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 382,2	3 390,5	2 938,6
Класс объекта	В	В	В	В
Корректировка на физическое состояние объекта		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2 382,2	3 390,5	2 938,6
Наличие г/п механизмов	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие г/п механизмов, %		0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год		2382,2	3390,5	2938,6
Количество корректировок		4	4	3
Весовые коэффициенты		0,318	0,318	0,364
Скорректированная цена аналога в соответствии с весовым коэффициентом, руб		757,97	1 078,79	1 068,56
Коэффициент Вариации	11,97%			
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м. в год с НДС	2 905			

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018). Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

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

Передаваемые права.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Условия продажи.

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined нетипичной мотивацией приобретения объектов. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Уторговывание.

Поскольку информация о совершившихся сделках закрыта, оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2% 15,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,8%	13,6% 15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6% 16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8% 20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1% 16,1%

Таким образом, корректировка на торг вводится в цену всех объектов-аналогов в размере -14,3% .

Условия финансирования.

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

Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «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».

В данном случае дата оценки – март 2018 года. Объявления по аренде объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой здание производственно-складского назначения, объекты-аналоги представляют собой помещения производственно-складского назначения, корректировка на тип объекта не требуется.

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

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

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Местоположение.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Липецке Липецкой области. Объект оценки находится в зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки(IV), объекты-аналоги в зоне окраины города, промзон (V).

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

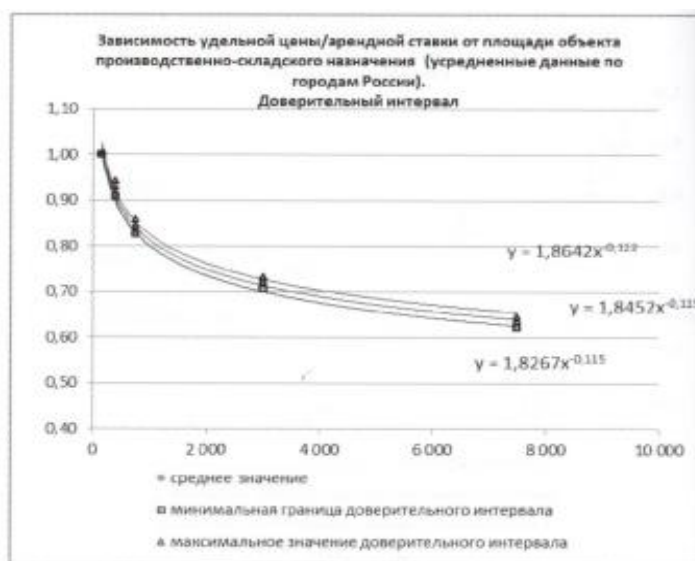
Таблица 52

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,22	1,28	1,32	1,24
	II	0,89	1,00	1,08	1,13	1,17	1,10
	III	0,82	0,92	1,00	1,05	1,08	1,02
	IV	0,78	0,88	0,96	1,00	1,04	0,97
	V	0,76	0,85	0,92	0,96	1,00	0,94
	VI	0,81	0,91	0,99	1,03	1,07	1,00

Объект оценки находится в зоне IV, объекты-аналоги в зоне V. Таким образом, на все аналоги была введена корректировка +4%.

Общая площадь объекта недвижимости

Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).



$$K = (1,8452 * x_o^{-0,119}) / (1,8452 * x_a^{-0,119}) - 1$$

где: K – корректировка;

x_a – общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

x_o – общая площадь объекта оценки, кв.м.

Расчет размеров корректировки на площадь для объектов-аналогов:

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м.	1 449,2	350,0	1 200,0	1 500,0
Корректировка, %		-16%	-2%	0%

Материал стен

Стены объекта оценки и объектов-аналогов выполнены из кирпича, корректировка на данный фактор не требуется.

Наличие отопления

На стоимость объектов производственно-складского назначения в большей степени оказывает влияние наличие отопления. Таким образом, можно сделать вывод о том, что возможность подключения к водоснабжению и канализации либо не влияет на стоимость, либо влияет незначительно. Так как для крупных объектов производственно-складского назначения водоснабжение и канализация не являются необходимостью для осуществления деятельности.

Объект оценки и аналоги имеют отопление, корректировка не вводится.

Корректировка на класс объекта

Объект оценки и аналоги являются объектами класса В, корректировка не вносится.

Наличие ж/д ветки

Объект оценки и аналоги не обеспечены ж/д веткой, корректировка не вносится.

Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + 1/Pr_3}$$

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

Pr_i – (количество корректировок, выраженная в % для i-го аналога).

Таким образом, арендная ставка 1 кв.м. отапливаемого капитального производственно-складского помещения в год равна 2 905 руб.

Арендная ставка 1 кв.м. не отапливаемого капитального производственно-складского помещения в год рассчитывается на основании источника «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

Арендная ставка 1 кв.м. неотапливаемого капитального производственно-складского помещения в год равна 2208 руб. ($=2905 \cdot 0,76$).

Арендная ставка 1 кв.м. отапливаемого не капитального производственно-складского помещения в год рассчитывается на основании источника «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,20	1,45
	сэндвич	0,83	1	1,20
	дерево	0,69	0,83	1

Арендная ставка 1 кв.м. отапливаемого не капитального производственно-складского помещения в год равна 2266 руб. ($=2905 \cdot 0,78$).

Арендная ставка 1 кв.м. отапливаемого капитального административного помещения в год рассчитывается на основании источника «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018).

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	1,51	1	1,22
	бытовая часть	1,24	0,82	1

Арендная ставка 1 кв.м. отапливаемого капитального административного помещения в год равна 4387 руб. ($=2905 \cdot 1,51$).

Данная ставка для офисных помещений подтверждается данными объявлений по сдаче в аренду офисных помещений в районе расположения объекта оценки:

Источник	Местоположение	Площадь, кв.м.	Удельная ставка, руб./кв.м./год
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/192342783/	Липецк, 9 Мая ул., 27	12	3540
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/194215183/	Липецк, Ферросплавная ул., 24	10	5040
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/198214900/	Липецк, пл. Металлургов, 5	1000	4800
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/200932712/	Липецк, ул. Марины Расковой, 4	223	5112
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/200484030/	Липецк, ул. Суворова, 17	21	4200
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/198572602/	Липецк, 9 Мая ул., 16	11,1	7028
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/198572600/	Липецк, 9 Мая ул., 16	31	4259
https://lipetsk.cian.ru/rent/commercial/170091392/	Липецк,	17	4956
Среднее значение			4867

Расчет действительного валового дохода

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника. Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за недоиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания

и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) объекта и потерь от недосбора арендной платы.

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде. Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей - Кн), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода. В московской практике расчетов за аренду помещений преобладает система авансовых платежей, что исключает риск недополучения арендной платы. Следовательно, поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%.

Степень недозагрузки объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Коэффициент недозагрузки помещений так же показывает потери арендодателя при смене арендаторов (время на поиск новых арендаторов). Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) средний уровень недозагрузки площадей для производственно-складской недвижимости равен 21,5%. Величина недозагрузки для оцениваемых помещений производственно-складского назначения принимается на уровне среднего значения 21,5%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

Согласно данным источника: «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) средний уровень недозагрузки площадей для офисно-торговой недвижимости равен 19,8%. Величина недозагрузки для оцениваемых помещений офисно-торгового назначения принимается на уровне среднего значения 19,8%.

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Определение величины операционных и эксплуатационных расходов

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

Согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.»

Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) величина операционных расходов для производственно-складской недвижимости составляет 15,3%.

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

Согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) средний уровень операционных расходов для офисно-торговой недвижимости равен 17,9%.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Определение коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

Согласно данным источника «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) величина коэффициента капитализации для производственно-складской недвижимости составляет 12,4%.

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

Согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.» Под ред. Л. А. Лейфера. (Нижний Новгород 2018) величина коэффициента капитализации для офисно-торговой недвижимости составляет 11,8%.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 43

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

Результаты определения стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен ниже. Площади объектов определялись на основании предоставленных Технических паспортов зданий.

Таблица 27. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчетный показатель	Расчетная величина			
Объект	Нежилое здание, площадью 1 449,2 кв.м., капитальное, отопление	Нежилое здание (административное), площадью 2 410,3 кв.м., капитальное, отопление	Нежилое здание, площадью 694 кв.м., без отопления, капитальное	Нежилое здание, площадью 3 039,8 кв.м., некапитальное, отопление
Площадь	1449,2	2410,3	694	3039,8
Ставка аренды, руб./кв.м. в год	2 905	4387	2208	2 266
Потенциальный валовый доход, руб.	4 209 926	10 573 986	1 532 352	6 888 187
Недозагрузка площадей	21,5%	19,8%	21,5%	21,5%
Действительный валовый доход, руб.	3 304 792	8 480 337	1 202 896	5 407 227
Операционные расходы, %	15,3%	17,9%	15,3%	15,3%
Операционные расходы, руб./год	505 633	1 517 980	184 043	827 306
Чистый операционный доход, руб.	2 799 159	6 962 357	1 018 853	4 579 921
Ставка капитализации, %	12,4%	11,8%	12,4%	12,4%
Рыночная стоимость здания с учетом земельного участка, руб.	22 573 861	59 003 022	8 216 558	36 934 846
Рыночная стоимость здания с учетом земельного участка, руб.	126 728 287			
Рыночная стоимость зу, руб.	19 390 494			
Рыночная стоимость по доходному подходу без учета стоимости зу, руб. с НДС	107 337 793			
Рыночная стоимость по доходному подходу без учета стоимости зу, руб. с НДС	19 119 870	49 975 063	6 959 356	31 283 504
Доля, приходящаяся на каждое здание	17,81%	46,56%	6,48%	29,15%

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО №1 «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».

В ходе выполнения задания для оценки земельных участков был применен сравнительный подход. Следовательно, результаты полученные в рамках каждого из подходов будут являться итоговыми значениями стоимости. Согласование не требуется.

Для оценки нежилых зданий были применения сравнительный и доходный подходы. Доходного подходу присваивается вес 30%, сравнительному подходу присваивается вес 70%, так как сравнительный подход лучше отражает влияние рыночной ситуации на стоимость объекта оценки, ему присваивается вес больше, чем доходному.

Распределение итоговой стоимости по объектам рассчитывалось на основании доходного подхода: доля каждого объекта по доходному подходу умножалась на согласованную стоимость зданий.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 1 марта 2019 г. составляет:

Таблица 28. Согласование результатов

№	Наименование объекта оценки	Результаты полученные в рамках СП, руб.	Результаты полученные в рамках ДП, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. неокругленно с НДС
1	Земельный участок, 16642 кв.м.	19 390 494	-	19 390 494	19 390 494
2	Нежилое здание, 2410,3 кв.м.	98 047 484	107 337 793	100 834 577	46 947 251
3	Нежилое здание, 1449,2 кв.м.				17 961 465
4	Нежилое здание, 694 кв.м.				6 537 713
5	Нежилое здание, 3039,8 кв.м.				29 388 147
ИТОГО					120 225 071

***земельные участки НДС не облагаются**

Итоговая рыночная стоимость по каждому из зданий определяется на основании распределения стоимостей оцениваемых зданий, полученных в рамках реализации доходного подхода. Итоговая стоимость каждого из оцениваемых объектов представлена в таблице ниже.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Молочная индустрия», с учетом налога на добавленную стоимость 20%, по состоянию на 01 марта 2019 года, округленно составляет:

120 224 000 (Сто двадцать миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей;

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Молочная продукция», без учета НДС 20%, по состоянию на 01 марта 2019 года, неокругленно составляет:

104 179 449 (Сто четыре миллиона сто семьдесят девять тысяч четыреста сорок девять) рублей;

а именно:

Таблица 29. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект недвижимости	Площадь кв.м.	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. округленно с НДС	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. не округленно без НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для зданий картофелехранилищ с пристройками и здания склада-холодильника	16 642	48:20:00 31301:37	19 390 494	19 390 000	19 390 000
2	Здание административно-бытового корпуса	2410,3	48:20:00 00000:26 306	46 947 251	46 947 000	39 122 500
3	Объект незавершенного строительства (основная пристройка к административно-бытовому корпусу)	3 039,8	48:20:00 00000:26 284	29 388 147	29 388 000	24 905 085
4	Здание (склад)	1449,2	48:20:00 00000:30 773	17 961 465	17 961 000	15 221 186
5	Здание (склад-холодильник)	694	48:20:00 00000:26 286	6 537 713	6 538 000	5 540 678
ИТОГО					120 224 000	104 179 449

***земельные участки НДС не облагаются**

Оценщик

Гридина О. А.

15 марта 2019 г.

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997г.
6. Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
9. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
10. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
11. Интернет-сайты.

Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года « О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 г. "О внесении изменений в закон "Об оценочной деятельности в РФ"
4. Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

Общие термины.

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

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

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

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата оценки имущества – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

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

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Документы Заказчика

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

06.03.2019

№ ЮЭ9965-19-
26113582

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОЛОЧНАЯ ИНДУСТРИЯ"

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 1 4 8 1 6 0 0 0 6 2 8

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 06 » марта 20 19 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОЛОЧНАЯ ИНДУСТРИЯ"
2	Сокращенное наименование	ООО "МОЛОЧНАЯ ИНДУСТРИЯ"
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	399331
5	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ ЛИПЕЦКАЯ
6	Район (улиц и т.п.)	РАЙОН УСМАНСКИЙ
7	Населенный пункт (село и т.п.)	СЕЛО ОКТЯБРЬСКОЕ
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА КОММУНИСТИЧЕСКАЯ
9	Дом (владение и т.п.)	59 А
10	Корпус (строение и т.п.)	-
11	Офис (квартира и т.п.)	-
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
Сведения о регистрации		
13	Способ образования	Создание юридического лица
14	ОГРН	1114816000628
15	Дата регистрации	18.08.2011
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
17	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Липецкой области

18	Адрес регистрирующего органа	„398059,,, Липецк г., Неделина ул, д 4, корп А,
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2144816017476 27.06.2014
Сведения о состоянии юридического лица		
20	Состояние	Находится в стадии ликвидации
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2184827282253 16.10.2018
Сведения об учете в налоговом органе		
22	ИНН	4816022782
23	КПП	481601001
24	Дата постановки на учет	18.08.2011
25	Наименование налогового органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2114816010340 18.08.2011
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
27	Регистрационный номер	058055014339
28	Дата регистрации	22.08.2011
29	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Государственное учреждение - Управление Пенсионного фонда РФ в Усманском районе Липецкой области
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2114816011638 30.09.2011
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
31	Регистрационный номер	480016087848001
32	Дата регистрации	22.08.2011
33	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Государственное учреждение - Липецкое региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2114816010879 02.09.2011
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)		
35	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
36	Размер (в рублях)	15000
37	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2134816009260 12.11.2013
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2184827293297 30.10.2018
39	Фамилия	МИРОНОВА
40	Имя	ВИКТОРИЯ
41	Отчество	АЛЕКСАНДРОВНА
42	ИНН	502715749243

43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2184827293297 30.10.2018
44	Должность	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ
45	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2184827293297 30.10.2018
Сведения об учредителях (участниках) юридического лица		
46	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2134816009260 12.11.2013
47	Фамилия	ДОРОХОВА
48	Имя	ЕЛЕНА
49	Отчество	ВАСИЛЬЕВНА
50	ИНН	482614289862
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2134816009667 27.11.2013
52	Номинальная стоимость доли (в рублях)	15000
53	Размер доли (в процентах)	100
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2134816009667 27.11.2013
Сведения об обременении		
55	Вид обременения	ЗАЛОГ
56	Срок обременения или порядок определения срока	ДО ПОЛНОГО ИСПОЛНЕНИЯ ДОРОХОВОЙ ЕЛЕНОЙ ВАСИЛЬЕВНОЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО КРЕДИТНОМУ СОГЛАШЕНИЮ №КС-ЦВ-725940/2014/00041 ОТ 02.07.2014 И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СОГЛАШЕНИЙ К НЕМУ № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ЗАКЛЮЧЕННЫМИ МЕЖДУ ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОЛОЧНАЯ ИНДУСТРИЯ" И ПУБЛИЧНЫМ АКЦИОНЕРНЫМ ОБЩЕСТВОМ БАНК ВТБ
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2174827159989 27.04.2017
Сведения о залогодержателе		
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2174827159989 27.04.2017
59	ОГРН	1027739609391
60	ИНН	7702070139
61	Полное наименование	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК ВТБ
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2174827159989 27.04.2017

	Сведения о нотариальном удостоверении договора залога	
63	Номер договора	1-659
64	Дата договора	04.04.2017
65	Фамилия, имя, отчество нотариуса, удостоверившего договор	КУРЕЕВА ВАЛЕНТИНА АЛЕКСАНДРОВНА
66	ИНН нотариуса, удостоверившего договор	482300026693
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
<i>Сведения об основном виде деятельности</i>		
67	Код и наименование вида деятельности	10.51 Производство молока (кроме сырого) и молочной продукции
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
<i>Сведения о дополнительных видах деятельности</i>		
1		
69	Код и наименование вида деятельности	10.52 Производство мороженого
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
2		
71	Код и наименование вида деятельности	37.0 Сбор и обработка сточных вод
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
3		
73	Код и наименование вида деятельности	38.32.2 Обработка отходов и лома драгоценных металлов
74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
4		
75	Код и наименование вида деятельности	38.32.3 Обработка отходов и лома черных металлов
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
5		
77	Код и наименование вида деятельности	38.32.4 Обработка отходов и лома цветных металлов
78	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
6		
79	Код и наименование вида деятельности	38.32.5 Обработка вторичного неметаллического сырья
80	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
7		
81	Код и наименование вида деятельности	41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
82	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011

8		
83	Код и наименование вида деятельности	43.12 Подготовка строительной площадки
84	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
9		
85	Код и наименование вида деятельности	43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ
86	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
10		
87	Код и наименование вида деятельности	43.3 Работы строительные отделочные
88	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
11		
89	Код и наименование вида деятельности	45.2 Техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств
90	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
12		
91	Код и наименование вида деятельности	46.1 Торговля оптовая за вознаграждение или на договорной основе
92	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
13		
93	Код и наименование вида деятельности	46.3 Торговля оптовая пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями
94	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
14		
95	Код и наименование вида деятельности	46.9 Торговля оптовая неспециализированная
96	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
15		
97	Код и наименование вида деятельности	47.1 Торговля розничная в неспециализированных магазинах
98	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
16		
99	Код и наименование вида деятельности	47.2 Торговля розничная пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями в специализированных магазинах
100	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
17		
101	Код и наименование вида деятельности	49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам

102	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
18		
103	Код и наименование вида деятельности	52.10 Деятельность по складированию и хранению
104	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
19		
105	Код и наименование вида деятельности	68.1 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
106	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
20		
107	Код и наименование вида деятельности	68.2 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
108	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
21		
109	Код и наименование вида деятельности	68.3 Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
110	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
22		
111	Код и наименование вида деятельности	70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
112	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
23		
113	Код и наименование вида деятельности	73.20 Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения
114	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
24		
115	Код и наименование вида деятельности	78.1 Деятельность агентств по подбору персонала
116	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1114816000628 18.08.2011
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
117	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1114816000628 18.08.2011
118	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
119	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
120	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
121	Номер документа	527
122	Дата документа	11.08.2011
123	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
124	Дата документа	08.08.2011
125	Наименование документа	УСТАВ
126	Дата документа	08.08.2011
127	Наименование документа	ДОГОВОР ОБ УЧРЕЖДЕНИИ
128	Дата документа	08.08.2011
129	Наименование документа	АКТ ОЦЕНКИ И ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ ООО "МОЛОЧНАЯ ИНДУСТРИЯ" В СЧЕТ ОПЛАТЫ УСТАВНОГО КАПИТАЛА
130	Дата документа	08.08.2011
131	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
132	Дата документа	11.08.2011
133	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
134	Дата документа	08.08.2011
	Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ	
135	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	48 00151 5483 18.08.2011
2		
136	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2114816010340 18.08.2011
137	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
138	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области
3		
139	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2114816010879 02.09.2011

140	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
141	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области
4		
142	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2114816011638 30.09.2011
143	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
144	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области
5		
145	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2134816006466 06.08.2013
146	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
147	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
148	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
149	Номер документа	322
150	Дата документа	30.07.2013
151	Наименование документа	ПРИКАЗ
152	Дата документа	30.07.2013
153	Наименование документа	ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ УЧРЕДИТЕЛЕЙ ООО "МОЛОЧНАЯ ИНДУСТРИЯ"
154	Дата документа	30.07.2013
155	Наименование документа	СПИСОК УЧАСТНИКОВ ОБЩЕСТВА
156	Дата документа	30.07.2013
6		
157	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2134816009260 12.11.2013

158	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
159	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
160	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
161	Номер документа	457
162	Дата документа	05.11.2013
163	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
164	Дата документа	31.10.2013
165	Наименование документа	УСТАВ
166	Дата документа	31.10.2013
167	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ УПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
168	Дата документа	31.10.2013
169	Наименование документа	ДОВЕРЕННОСТЬ
170	Дата документа	31.10.2013
171	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ
172	Дата документа	30.10.2013
173	Наименование документа	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
174	Дата документа	31.10.2013
7		
175	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2134816009667 27.11.2013
176	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
177	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области

	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
178	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
179	Номер документа	476
180	Дата документа	20.11.2013
181	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
182	Дата документа	12.11.2013
183	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА
184	Дата документа	12.11.2013
185	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ
186	Дата документа	12.11.2013
187	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ
188	Дата документа	12.11.2013
8		
189	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2154827210690 19.08.2015
190	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
191	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Липецкой области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
192	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
193	Наименование документа	РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
194	Номер документа	5
195	Дата документа	11.08.2015
9		
196	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2174827159989 27.04.2017
197	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

198	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Липецкой области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
199	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
10		
200	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2184827282253 16.10.2018
201	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство
202	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Липецкой области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
203	Наименование документа	РЕШЕНИЕ СУДА О БАНКРОТСТВЕ И ОТКРЫТИИ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА
204	Номер документа	A36-3052/2018
205	Дата документа	28.09.2018
11		
206	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2184827293297 30.10.2018
207	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
208	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по Липецкой области
	Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
209	Наименование документа	Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД. ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
210	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
211	Дата документа	28.09.2018
212	Наименование документа	ОПРЕДЕЛЕНИЕ
213	Дата документа	28.09.2018
214	Наименование документа	ОПИСЬ
215	Дата документа	15.10.2018
216	Наименование документа	КОНВЕРТ

217	Дата документа	18.10.2018
-----	----------------	------------

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица
на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Дата 26.06.2018№ 00-00-4001/5589/2018-8714

На основании запроса от 22.06.2018, поступившего на
рассмотрение 22.06.2018, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью «Молочная индустрия», ИНН 4816022782, за
период с 01.01.2015 по 22.06.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты
недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	48:20:0031301:37
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для зданий картофелехранилищ с пристройками и здания склада-холодильника Земли населенных пунктов
		Адрес:	Липецкая обл, г Липецк, проезд Осенний, владение 1Г
		Площадь:	16642 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	право собственности
		дата государственной регистрации:	16.07.2014
		номер государственной регистрации:	48-48-01/120/2014-240
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.06.2014 г.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-90/1
		1.3.2. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-92/1
		1.3.3. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-94/1
		1.3.4. вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	48:20:0031301:37-48/001/2018-2
		1.3.5. вид:	запрет на совершение регистрационных действий
		номер государственной регистрации:	48:20:0031301:37-48/001/2018-3

1.3.6.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0031301:37-48/001/2018-4
	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0031301:37-48/001/2017-1
	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2014-312
1.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-213/1
1.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-224/1
1.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-226/1
1.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-226/1
1.3.11.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-226/1
2.2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	48:20:0000000:26306
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Липецкая область, г Липецк, проезд Осенний, вл 1г
	Площадь:	2410.3 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	право собственности
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	48-48-01/120/2014-241
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.06.2014 г.
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2014-307
	2.3.2. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-218/1
	2.3.3. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-221/1
	2.3.4. вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-222/1
2.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-77/1
2.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-81/1
2.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-82/1
2.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26306-48/001/2017-1
2.3.9.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26306-48/001/2018-2
2.3.10.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26306-48/001/2018-3
2.3.11.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26306-48/001/2018-4
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
	Кадастровый номер:	48:20:0000000:26284
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Липецкая область, г Липецк, проезд Осенний, вл 1 г
	Площадь:	Площадь 3708.5 кв. м; степень готовности объекта 42%
3.2.	Вид права, доля в праве:	право собственности
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	48-48-01/120/2014-244
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.06.2014 г.
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2014-311
3.3.2.	вид:	Ипотека

file:///C:/Users/mironova/AppData/Local/Temp/Temp1_Response%20№40-27877671... 02.07.2018

	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-214/1
3.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-215/1
3.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-227/1
3.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-96/1
3.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-97/1
3.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-99/1
3.3.8.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26284-48/001/2017-1
3.3.9.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26284-48/001/2018-2
3.3.10.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26284-48/001/2018-3
3.3.11.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26284-48/001/2018-4
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	48:20:0000000:30773
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Липецкая область, г Липецк, проезд Осенний, вл 1г
	Площадь:	1449.2 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	право собственности
	дата государственной регистрации:	16.07.2014
	номер государственной регистрации:	48-48-01/120/2014-243
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 11.06.2014 г.
4.3.		

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	48-48-01/043/2011-337
4.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2014-308
4.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-219/1
4.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-220/1
4.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-225/1
4.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-84/1
4.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-86/1
4.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-88/1
4.3.9.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:30773-48/001/2017-1
4.3.10.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:30773-48/001/2018-2
4.3.11.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:30773-48/001/2018-3
4.3.12.	вид:	запрет на совершение регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:30773-48/001/2018-4
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	48:20:0000000:26286
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Липецкая область, г Липецк, проезд Осенний, вл 1г

Площадь:		694 кв. м
5.2. Вид права, доля в праве:	право собственности	
дата регистрации:	государственной	16.07.2014
номер регистрации:	государственной	48-48-01/120/2014-242
основание регистрации:	государственной	Договор купли-продажи от 11.06.2014 г.
5.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.3.1. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	48-48-01/165/2014-310	
5.3.2. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-216/1	
5.3.3. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-217/1	
5.3.4. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-223/1	
5.3.5. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-71/1	
5.3.6. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-73/1	
5.3.7. вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:	48-48/001-48/001/146/2016-75/1	
5.3.8. вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26286-48/001/2017-1	
5.3.9. вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26286-48/001/2018-2	
5.3.10. вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26286-48/001/2018-3	
5.3.11. вид:	запрет на совершение регистрационных действий	
номер государственной регистрации:	48:20:0000000:26286-48/001/2018-4	
6. Получатель выписки:	Миронова Виктория Александровна	

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на

file:///C:/Users/mironova/AppData/Local/Temp/Temp1_Response%20№40-27877671... 02.07 2018

объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Липецкая область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А.обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна
(инициалы, фамилия)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Миронова Виктория Александровна

Уведомление об отсутствии в Едином государственном
реестре недвижимости запрашиваемых сведений

Дата 26.06.2018

№ 00-00-4001/5589/2018-8714

На основании запроса от 22.06.2018, поступившего на рассмотрение 22.06.2018, уведомляем, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствует запрошенная Вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости за период с 01.01.2015 по 22.06.2018
2. Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью «Молочная индустрия» ИНН: 4816022782 ОГРН: 1114816000628 Дата регистрации: 18.08.2011 Адрес: ОКATO: 42248860001, Липецкая область, Р_Н Усманский, НП Октябрьское, УЛ Коммунистическая, Д 59А

Уведомление содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемниками которых являются соответствующие управления Росреестра, приступили к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с дат, указанных на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Инженер 1 категории
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР
о последующей ипотеке зданий и земельного
участка

№ ДИЗ-ЦВ-725940/2015/00030

между

Банком ВТБ
(публичное акционерное общество)

и

Обществом с ограниченной ответственностью
«Молочная Индустрия»

г. Липецке

Банк ВТБ (ПАО)
Полное наименование: Публичное акционерное общество «Банк ВТБ (ПАО)»
г. Воронеж
30 ДЕК 2015
№ 725940/1410

Банк ВТБ (публичное акционерное общество), зарегистрированный Государственным Банком РСФСР 17 октября 1990 года, запись о государственной регистрации кредитной организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 ноября 2002 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации № 1000, далее именуемый «**Банк**», в лице Руководителя дирекции по Липецкой области филиала Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже Кадакина Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности удостоверенной 06.12.2016 г. Чугуновой Ксенией Владимировной, временно исполняющей обязанности Чугуновой Анны Николаевны, нотариуса нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области, зарегистрированной в реестре за № 3-3297, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Молочная Индустрия» (зарегистрировано: 18.08.2011 г. межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Липецкой области), далее именуемый «**Залогодатель**», в лице Астафьева Руслана Викторовича (21.12.1971 г.р., место рождения: гор. Липецк, пол: мужской, гражданство: РФ, паспорт: 42 04 104663, выдан: Управлением внутренних дел Советского округа города Липецка, дата выдачи: 31.03.2004 г., код подразделения: 482-002, зарегистрирован по адресу: г. Липецк, ул. Титова, дом 11, кв. 6), действующего на основании Доверенности от 28.12.2016 г., № 1, с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о последующей ипотеке для обеспечения исполнения обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Липецкая МаслоСырБаза» перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество) по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2015/00030 от 03.08.2015 г., по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2015/00033 от 26.08.2015 г., по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2015/00039 от 29.09.2015 г., заключенному между Банком и Обществом с ограниченной ответственностью «Липецкая МаслоСырБаза» в г. Липецке.

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего договора о последующей ипотеке № ДИЗ-ЦВ-725940/2015/00030 нижеприведенные термины имеют следующее значение:

«**Договор**» – настоящий договор о последующей ипотеке;

«**Заемщик**» - Общество с ограниченной ответственностью «Липецкая МаслоСырБаза», ОГРН 1104823011589;

«**Залогодатель**» - Общество с ограниченной ответственностью «Молочная Индустрия», ОГРН 1114816000628;

«**Залогодержатель**», он же «**Кредитор**», он же «**Банк**» - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ОГРН 1027739609391;

«**Кредитное соглашение**» – кредитное соглашение № КС-ЦВ-725940/2015/00030 от 03.08.2015 г., и дополнительное соглашение № 1 от 26.08.2015 г., дополнительное соглашение № 2 от 01.12.2016 г. к дополнительному соглашению № 3 от 28.12.2016 г. к нему, кредитное соглашение № КС-ЦВ-725940/2015/00033 от 26.08.2015 г. и дополнительное соглашение № 1 от 01.12.2016 г., дополнительное соглашение № 2 от 28.12.2016 г. к нему, кредитное соглашение № КС-ЦВ-725940/2015/00039 от 29.09.2015 г. и дополнительное соглашение № 1 от 01.12.2016 г., дополнительное соглашение № 2 от 28.12.2016 г. к нему, заключенные между Кредитором и Заемщиком;

«**Кредит/Кредиты**» означает денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях, предусмотренных Кредитным соглашением;

«**Кредитная линия**» означает совокупность Кредитов, которую Заемщик вправе получить в течение срока предоставления Кредитов в соответствии с условиями Кредитного соглашения при условии соблюдения лимита задолженности;

«**Обязательства**» – обеспечиваемые ипотекой обязательства Заемщика по Кредитному соглашению, изложенные в пункте 2.3. Договора, в том числе обязательства Заемщика, возникающие вновь на условиях возобновляемости в соответствии с условиями Кредитного соглашения;

«**Основной долг**» означает на любую дату действия Кредитного соглашения предоставленную Кредитором и не погашенную Заемщиком, в том числе не погашенную в установленный Кредитным соглашением срок, сумму Кредита;

«**Предмет ипотеки**» - здания и земельный участок, расположенный под зданиями, принадлежащие Залогодателю на праве собственности, описание которых содержится в пункте 2.1. Договора;

«**Отчет оценщика**» - отчет о рыночной стоимости Предмета ипотеки (в том числе каждого из объектов недвижимости, составляющих Предмет ипотеки), подготовленный независимым оценщиком, назначенным Залогодержателем в соответствии со статьей 5 Договора;

«Сторона/Стороны» – Залогодатель и Залогодержатель вместе или раздельно в зависимости от контекста.

Понятия и термины, используемые в Договоре, имеют те же значения, что и в Кредитном соглашении, если иное прямо не следует из контекста Договора.

2. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ И ОБЕСПЕЧИВАЕМОЕ ИПОТЕКОЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

2.1. В обеспечение исполнения Обязательств Залогодатель передает Залогодержателю в ипотеку следующий Предмет ипотеки:

2.1.1. Здание административно-бытового корпуса (далее – Здание–1), назначение: нежилое, инвентарный номер: 1621пр-Д\01, литер: Д, под. Д, этажность: 3, подземная этажность: 1, кадастровый (условный) номер: 48:20:0000000:26306, общей площадью: 2 410,3 кв.м., адрес: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, владение 1г;

Здание-1 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 48 АГ № 586936, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.07.2014 г. № 48-48-01/120/2014-241;

Описание Здания-1 содержится в кадастровом паспорте, выданном 22.12.2016 г. филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Липецкой области;

2.1.2. Склад - холодильник (далее – Здание–2), назначение: нежилое, литер: В, в, в1, в2, в3, в4, этажность: 1, кадастровый (условный) номер: 48:20:0000000:26286, общей площадью: 694 кв.м., адрес: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, владение 1г;

Здание-2 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 48 АГ № 586935, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.07.2014 г. № 48-48-01/120/2014-242;

Описание Здания-2 содержится в кадастровом паспорте, выданном 22.12.2016 г. филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Липецкой области;

2.1.3. Склад (далее – Здание–3), назначение: нежилое, инвентарный номер: 1621пр-А А1 А2 А3\01, литер: А, А1, А2, А3, а, этажность: 1, кадастровый (условный) номер: 48:20:0000000:30773, общей площадью: 1 449,2 кв.м., адрес: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, владение 1г;

Здание-3 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 48 АГ № 586934, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.07.2014 г. № 48-48-01/120/2014-243;

Описание Здания-3 содержится в кадастровом паспорте, выданном 22.12.2016 г. филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Липецкой области;

2.1.4. Основная пристройка к административно-бытовому корпусу (далее – Здание–4), назначение: нежилое, инвентарный номер: 1621пр-Д1\В\01, литер: Д1, этажность: 1, кадастровый (условный) номер: 48:20:0000000:26284, общая площадь застройки: 3 708,5 кв.м., готовность: 42%, адрес: Россия, Липецкая область, г. Липецк, проезд Осенний, владение 1г;

Здание-4 принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 48 АГ № 591110, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.07.2014 г. № 48-48-01/120/2014-244;

Описание Здания-4 содержится в кадастровом паспорте, выданном 22.12.2016 г. филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Липецкой области;

- 2.1.5. Земельный участок (далее – Земельный участок), кадастровый номер: 48:20:0031301:37, общей площадью: 16 642 кв.м., место нахождения: Россия, Липецкая область, г. Липецк, пр. Осенний, владение 1г, категория земель: земли населенных пунктов;

Границы Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, закреплены в натуре и обозначены в кадастровом паспорте земельного участка от 21.12.2016 года, номер: 48/201/16-346689;

Разрешенное использование Земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора: для зданий картофелехранилищ с пристройками и здания склада-холодильника.

Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, бланк 48 АГ № 586937, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.07.2014 г. № 48-48-01/120/2014-240;

- 2.2. Стороны оценивают Предмет ипотеки в 77 357 000 (Семьдесят семь миллионов триста пятьдесят семь тысяч) рублей, в том числе:

- Здание-1, указанное в п. 2.1.1. Договора, оценивается в 35 140 000 (Тридцать пять миллионов сто сорок тысяч) рублей;
- Здание-2, указанное в п. 2.1.2. Договора, оценивается в 7 140 000 (Семь миллионов сто сорок тысяч) рублей;
- Здание-3, указанное в п. 2.1.3. Договора, оценивается в 15 190 000 (Пятнадцать миллионов сто девяносто тысяч) рублей;
- Здание-4, указанное в п. 2.1.4. Договора, оценивается в 15 680 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей;
- Земельный участок, указанный в п. 2.1.5. Договора, оценивается в 4 207 000 (Четыре миллиона двести семь тысяч) рублей.

- 2.3. Ипотечкой обеспечивается исполнение Обязательств Заемщика в полном объеме, включая:

2.3.1. по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2015/00030 от 03.08.2015 г.

- 1 по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей подлежащего/подлежащих погашению 29.12.2017 г. в соответствии со следующим графиком:

Период		Сумма, рублей
с	по	
23.12.2016	30.12.2016	1 000 000,00 (Один миллион)
24.01.2017	31.01.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
21.02.2017	28.02.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
24.03.2017	31.03.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
21.04.2017	28.04.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
24.05.2017	31.05.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
23.06.2017	30.06.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
24.07.2017	31.07.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
24.08.2017	31.08.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
22.09.2017	29.09.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
24.10.2017	31.10.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
23.11.2017	30.11.2017	1 000 000,00 (Один миллион)
22.12.2017	29.12.2017	38 000 000,00 (Тридцать восемь миллионов)

или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком уведомления, содержащего требование о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения

2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке 12,5% (Двенадцать целых пять десятых процентов) годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также:

- по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 1 (Один) процент годовых в случае, если ежемесячные (за каждый календарный месяц) кредитовые обороты по Расчетному счету и Расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика в Банке, определяемые начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее чем 70% (Семьдесят процентов) от совокупных поступлений за соответствующий месяц по всем счетам Заемщика (включая счета в других банках). Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно)

- по уплате процентов по ставке, измененной Кредитором в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения на величину роста:

а) ключевой ставки Банка России, публикуемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru)

и/или

б) среднеарифметического значения за календарный месяц ставки бескупонной доходности ОФЗ со сроком до погашения 3 (Три) года по данным, публикуемым на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru).

Новая процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщику было направлено письменное уведомление об увеличении процентной ставки. Копия уведомления направляется Залогодателю.

3. по уплате неустойки в размере 0,03% (Ноль целых три сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;
4. по уплате неустойки в размере 0,08% (Ноль целых семь сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;
5. по уплате Комиссии за обязательство в размере 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента годовых, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктами 6.7-6.9 Кредитного соглашения ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство, а также в дату окончания Общего срока предоставления Кредитов.;
6. по уплате штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей, оплачиваемого Заемщиком в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств, предусмотренных подпунктом(ми) 6), 7), 8) пункта 9.1 Кредитного соглашения, в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа, начисляемого Кредитором и уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения;
7. по уплате неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы Основного долга за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств, предусмотренных подпунктом(ми) 12),13),14),15),16),17) пункта 9.1 Кредитного соглашения, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения в даты, установленные Кредитным соглашением для уплаты процентов;

2.3.2. по Кредитному соглашению № КС-ЦВ-725940/2015/00033 от 26.08.2015 г.

1. по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей подлежащего/подлежащих погашению 29.12.2017 г. или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком уведомления, содержащего требование о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения
2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке 12,5% (Двенадцать целых пять десятых процентов) годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком

ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также:

- по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 1 (Один) процент годовых в случае, если ежемесячные (за каждый календарный месяц) кредитовые обороты по Расчетному счету и Расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика в Банке, определяемые начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее чем 70% (Семьдесят процентов) от совокупных поступлений за соответствующий месяц по всем счетам Заемщика (включая счета в других банках). Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно)

- по уплате процентов по ставке, измененной Кредитором в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения на величину роста:

- а) ключевой ставки Банка России, публикуемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru)

и/или

- б) среднеарифметического значения за календарный месяц ставки бескупонной доходности ОФЗ со сроком до погашения 3 (Три) года по данным, публикуемым на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru).

Новая процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщику было направлено письменное уведомление об увеличении процентной ставки. Копия уведомления направляется Залогодателю.

3. по уплате неустойки в размере 0,03% (Ноль целых три сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;
4. по уплате неустойки в размере 0,07% (Ноль целых семь сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;
5. по уплате Комиссии за обязательство в размере 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента годовых, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктами 6.7-6.9 Кредитного соглашения ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство, а также в дату окончания Общего срока предоставления Кредитов.;
6. по уплате штрафа в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каждого из обязательств, предусмотренных подпунктами 6), 7), 8) пункта 9.1 Кредитного соглашения.
7. по уплате неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы Основного долга за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств, предусмотренных подпунктом(ми) 12), 13), 14), 15), 16), 17) пункта 9.1 Кредитного соглашения, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения в даты, установленные Кредитным соглашением для уплаты процентов;
8. по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению и подлежащих возмещению Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обязательств Заемщиком по Кредитному соглашению, в том числе в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и его реализацией;
9. по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование

чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения;

2.3.3. по Кредитному соглашению № КС-ЦБ-725940/2015/00039 от 29.09.2015 г.

1. по возврату Кредита/Кредитов в рамках Кредитного соглашения в полной сумме в размере 20 000 000,00 (Двадцать миллионов) рублей подлежащего/подлежащих погашению 29.12.2017 г. или в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Заемщиком уведомления, содержащего требование о досрочном исполнении обязательств в соответствии с условиями Кредитного соглашения;
 2. по уплате процентов за пользование Кредитом/Кредитами в рамках Кредитного соглашения по ставке 12,5% (Двенадцать целых пять десятых процентов) годовых, начисляемых на сумму использованного и непогашенного Основного долга, и подлежащих уплате Заемщиком ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, а также в дату окончательного погашения Кредита/Кредитов, включительно, а также:
 - по уплате процентов по ставке, определяемой в соответствии с условиями Кредитного соглашения и увеличенной на 1 (Один) процент годовых в случае, если ежемесячные (за каждый календарный месяц) кредитовые обороты по Расчетному счету и Расчетным счетам в иностранной валюте Заемщика в Банке, определяемые начиная с 1 (Первого) числа месяца, следующего за месяцем предоставления первого Кредита в рамках Кредитной линии, и до даты окончательного погашения задолженности по Кредитному соглашению, составят менее чем 70% (Семьдесят процентов) от совокупных поступлений за соответствующий месяц по всем счетам Заемщика (включая счета в других банках). Измененная процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за периодом, в котором размер кредитовых оборотов составил менее указанного в пункте 6.2 Кредитного соглашения значения, и по последнее число месяца, следующего за периодом, в котором условие о необходимом размере кредитовых оборотов было выполнено (включительно);
 - по уплате процентов по ставке, измененной Кредитором в одностороннем порядке в соответствии с условиями Кредитного соглашения на величину роста:
 - а) ключевой ставки Банка России, публикуемой на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru)
 - и/или
 - б) среднеарифметического значения за календарный месяц ставки бескупонной доходности ОФЗ со сроком до погашения 3 (Три) года по данным, публикуемым на официальном сайте Банка России в сети Интернет (www.cbr.ru).
- Новая процентная ставка начинает действовать с 1 (Первого) числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщику было направлено письменное уведомление об увеличении процентной ставки. Копия уведомления направляется Залогодателю.
3. по уплате неустойки в размере 0,03% (Ноль целых три сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по Основному долгу за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.2 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по Основному долгу;
 4. по уплате неустойки в размере 0,07% (Ноль целых семь сотых процентов) от суммы просроченной задолженности по процентам/комиссиям за каждый день просрочки, начисляемой Кредитором в случае возникновения просроченной задолженности по процентам/комиссии и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.3 Кредитного соглашения в дату окончательного фактического погашения соответствующей просроченной задолженности по процентам/комиссии;
 5. по уплате Комиссии за обязательство в размере 0,6 (Ноль целых шесть десятых) процента годовых, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктами 6.7-6.9 Кредитного соглашения ежемесячно в последний Рабочий день каждого месяца, начиная с даты начала начисления Комиссии за обязательство, а также в дату окончания Общего срока предоставления Кредитов.;
 6. по уплате штрафа в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей, уплачиваемого Заемщиком в соответствии с пунктом 11.4 Кредитного соглашения в течение 10 (Десяти) календарных дней после получения требования Кредитора об уплате штрафа в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком каждого из обязательств, предусмотренных подпунктами 6), 7), 8), 17), 22) пункта 9.1 Кредитного соглашения.
 7. по уплате неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от суммы Основного долга за каждый день неисполнения или ненадлежащего исполнения каждого из обязательств,

предусмотренных подпунктом(ми) 14) - 16), 18), 19) пункта 9.1 Кредитного соглашения, начисляемой Кредитором и уплачиваемой Заемщиком в соответствии с пунктом 11.5 Кредитного соглашения в даты, установленные Кредитным соглашением для уплаты процентов;

8. по возмещению Кредитору расходов и потерь, которые он может понести в связи с исполнением своих обязательств по Кредитному соглашению и подлежащих возмещению Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного соглашения, а также в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Обязательств Заемщиком по Кредитному соглашению, в том числе в связи с обращением взыскания на Предмет ипотеки и его реализацией;
 9. по возврату полученных Заемщиком денежных средств и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами в полном объеме в случае недействительности Кредитного соглашения;
- 2.4. Ипотека как обременение возникает с момента государственной регистрации ипотеки;
 - 2.5. Предмет ипотеки остается во владении и пользовании Залогодателя;
 - 2.6. Последующий договор об ипотеке может быть заключен Залогодателем с третьим лицом при соблюдении следующих условий:
 - последующий договор должен предусматривать такой же порядок обращения взыскания на Предмет ипотеки и такие же способы реализации заложенного имущества, как и в настоящем Договоре;
 - последующий договор об ипотеке должен предусматривать запрет на предъявление требований последующим залогодержателем должнику о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного последующей ипотекой, в случае обращения взыскания на заложенное имущество предшествующим Залогодержателем;
 - в случае если при обращении взыскания на Предмет ипотеки последующим залогодержателем предшествующий Залогодержатель также предъявит требование об обращении взыскания на Предмет ипотеки, право выбора способа реализации заложенного имущества принадлежит предшествующему Залогодержателю. Определение оценщика, организатора торгов и цены реализации осуществляется в соответствии с условиями Договора об ипотеке, заключенного с предшествующим Залогодержателем;
 - 2.7. В случае частичного исполнения Обязательств ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Обязательств;
 - 2.8. Стороны договорились, что ипотека распространяется на все неотделимые улучшения Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4, возникшие, в том числе, в результате реконструкции/переоборудования/ перепланировки, выполняемой/ых Залогодателем и/или третьими лицами после заключения Договора. При этом, указанные неотделимые улучшения Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4 не влияют на стоимость Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4, указанную в п. 2.2. Договора, и не требуют внесения изменений в Договор.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

- 3.1. Содействовать Залогодержателю в осуществлении контроля за выполнением Залогодателем условий Договора, способствовать Залогодержателю в осуществлении проверок по документам и на месте наличие, состояние и условия содержания и использования Предмета ипотеки. Залогодатель обязан предоставить такие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения запроса, а при проверке на месте – незамедлительно. Обеспечить Залогодержателю свободный доступ к месту нахождения Предмета ипотеки для проведения осмотра и проверки состояния и условий его содержания и использования;
- 3.2. Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не распоряжаться Предметом ипотеки, в том числе не заключать договоры аренды, не передавать в ипотеку, в безвозмездное пользование третьим лицам, не обременять Предмет ипотеки и не распоряжаться им иным образом;
- 3.3. Без предварительного письменного согласия Залогодержателя не производить реконструкцию/переоборудование/перепланировку Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4, составляющих Предмет ипотеки, а также не заключать договоры, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на Здание-1, Здание-2, Здание-3, Здание-4/ помещения в Здании-1, Здании-2, Здании-3, Здании-4 (в том числе в случае проведения реконструкции Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4 с согласия Залогодержателя);
- 3.4. Не осуществлять без предварительного письменного согласия Залогодержателя следующие действия: межевание, изменение целевого назначения/разрешенного использования Земельного участка, указанного в п. 2.1.5. Договора, строительство или реконструкцию

зданий/строений/сооружений/иных построек на Земельном участке; предоставление Земельного участка третьим лицам под строительство или реконструкцию зданий/строений/сооружений/иных построек; заключение договоров, в результате исполнения которых третьи лица приобретают права на построенные на Земельном участке объекты недвижимости/помещения в объектах недвижимости;

- 3.5. Принимать все необходимые меры для обеспечения сохранности Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4, включая своевременное проведение текущего и капитального ремонта;
- 3.6. Не совершать действий, противоречащих условиям Договора, которые влекут или могут повлечь прекращение Предмета ипотеки или уменьшение его стоимости;
- 3.7. Застраховать Здание-1, Здание-2, Здание-3, Здание-4, указанные в п. 2.1.1., п. 2.1.2., п. 2.1.3., п. 2.1.4. Договора, на следующих условиях:
 - 3.7.1. на сумму страхового возмещения не менее стоимости Здания-1, Здания-2, Здания-3, Здания-4, указанной в пункте 2.2. Договора;
 - 3.7.2. от рисков:
 - а) пожар, взрыв газа, употребляемого в бытовых целях;
 - б) стихийные бедствия (землетрясение, извержение вулкана или действие подземного огня, оползни, горные обвалы, бури, вихри, ураган, смерч, удар молнии, наводнение, град или ливень, носящие особо опасный характер и необычные для данной местности и т.п.);
 - в) взрыв паровых котлов, газохранилищ, газопроводов, машин, аппаратов и других аналогичных устройств;
 - г) повреждение имущества водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения;
 - д) противоправные/злоумышленные действия третьих лиц (кража со взломом, грабеж, разбой, вандализм, хулиганство, умышленное уничтожение имущества), приведшие к уничтожению или повреждению имущества;
 - е) падение на застрахованное имущество летательных аппаратов и/или их обломков.
 - 3.7.3. на срок, превышающий срок возврата Кредита/Кредитной линии не менее чем на 1 (Один) месяц;
 - 3.7.4. назначить Залогодержателя выгодоприобретателем;
 - 3.7.5. предоставить Залогодержателю на предварительное согласование проект договора страхования/страхового полиса, а также предоставить до подписания договора страхования/страхового полиса правила страхования страховщика соответствующего вида имущества и документы, подтверждающие полномочия лиц, подписывающих договор страхования/страховой полис со стороны страховщика и Залогодателя как страхователя;
 - 3.7.6. заключить договор страхования/страховой полис на согласованных с Залогодержателем условиях;
 - 3.7.7. вносить изменения в договор страхования после предварительного согласования таких изменений с Залогодержателем;
 - 3.7.8. в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания договора ипотеки, передать Залогодержателю оригинал договора страхования/страхового полиса о страховании Предмета ипотеки, в котором Залогодержатель указан в качестве выгодоприобретателя, а также документ, подтверждающий оплату страховой премии. Допускается оплата страховой премии частями, при этом оплачиваемый период страхования должен составлять не менее 1 года и договором страхования должно быть предусмотрено, что выплаты страхового возмещения осуществляются в полном размере по наступившему страховому случаю;
 - 3.7.9. не осуществлять замену Залогодержателя как выгодоприобретателя по договору страхования/страховому полису без предварительного письменного согласия Залогодержателя;
 - 3.7.10. при наступлении страхового случая:
 - а) если Залогодержатель не сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с условиями договора страхования/страхового полиса, Залогодатель обязан в срок не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты наступления страхового случая, восстановить Здание-1, Здание-2, Здание-3, Здание-4, или заменить его другим равноценным имуществом, согласованным в предварительном порядке с Залогодержателем, а также застраховать такое имущество на условиях, указанных в пункте 3.7. Договора. Залогодержатель направит страховщику и Залогодателю уведомление об отказе от права получения страхового возмещения в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения Залогодержателем уведомления о наступлении страхового случая;

б) если Залогодержатель сочтет необходимым получить страховое возмещение в соответствии с условиями договора страхования/страхового полиса, такое страховое возмещение будет использовано Залогодержателем для удовлетворения требований к Заемщику по Кредитному соглашению. Залогодержатель направит Залогодателю уведомление о размере исполненных таким образом Обязательств в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты удовлетворения вышеуказанных требований Залогодержателя. Если сумма страхового возмещения превысит Обязательства, разница подлежит возврату Залогодателю;

- 3.7.11. в случае уплаты Залогодержателем страховой премии по договору страхования Предмета ипотеки незамедлительно возместить Залогодержателю расходы по уплате страховой премии;
- 3.8. Немедленно уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения Предмета ипотеки; сообщать Залогодержателю о действиях третьих лиц против Предмета ипотеки и/или об их притязаниях на него, принимать все меры для защиты Предмета ипотеки от любых посягательств и претензий третьих лиц и нести все необходимые расходы по урегулированию возникших конфликтов для защиты Предмета ипотеки; истребовать Предмет ипотеки из чужого незаконного владения в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации; незамедлительно сообщать Залогодержателю в письменной форме обо всех сведениях, полученных Залогодателем от третьих лиц, и касающихся любого предложения или обязательного к исполнению решения (распоряжения, постановления, определения, указания и т.д.) государственного органа или органа местного самоуправления о передаче Предмета ипотеки или его части в собственность (независимо от способа такой передачи) или владение какому-либо третьему лицу, либо предложения о передаче каких-либо прав в отношении Предмета ипотеки или его части третьим лицам;
- 3.9. Сообщать о любых фактах и обстоятельствах, которые могут ухудшить состояние Предмета ипотеки или уменьшить его стоимость;
- 3.10. В случае повреждения либо утраты Предмета ипотека, права собственности на Предмет ипотеки, Залогодатель обязан по требованию Залогодержателя в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты повреждения либо утраты Предмета ипотеки, права собственности на Предмет ипотеки согласовать с Залогодержателем и предоставить равноценную замену поврежденного либо утраченного Предмета ипотеки так, чтобы общая стоимость имущества, передаваемого в залог, была не менее указанной в п. 2.2. Договора;
- 3.11. При оплате страховой премии частями, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты очередного платежа страховой премии предоставить документ, подтверждающий оплату страховой премии;
- 3.12. Не раскрывать содержание Договора и любую информацию, относящуюся к его исполнению третьим лицам, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;
- 3.13. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Залогодателем обязательств по предоставлению в установленные сроки документов по страхованию Залогодатель обязуется оплачивать Залогодержателю штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Штраф оплачивается в течение 10 (Десяти) дней после получения требования Банка об уплате штрафа.
- 3.14. В соответствии с Федеральным законом от 02.12.1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности» предоставлять Залогодержателю документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России Предмета ипотеки по месту его хранения (нахождения) и ознакомления с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте;
- 3.15. Без письменного согласия Залогодержателя не возобновлять строительство Здания-4, а так же не заключать новый договор подряда. Возобновление и завершение строительства возможно только в случае осуществления строительства силами Залогодателя при предоставлении в Банк на регулярной основе документов, подтверждающих, что договор подряда в отношении Предмета ипотеки не заключался;
- 3.16. Одновременно с подачей на государственную регистрацию Ипотеки устранить выявленные несоответствия в свидетельстве о государственной регистрации права с кадастровым паспортом, в части этажности Здания-4;

4. ПРАВА ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

- 4.1. Требовать предоставления любых документов, имеющих отношение к Предмету ипотеки, а также документов об исполнении Залогодателем обязанностей, лежащих на нем как на собственнике Предмета ипотеки;

- 4.2. Проверять в любое время фактическое наличие, состояние и условия содержания и использования Предмета ипотеки;
- 4.3. Уплатить страховую премию по договору страхования Предмета ипотеки, в соответствии с которым Залогодержатель назначен выгодоприобретателем;
- 4.4. Уступить свои права по настоящему Договору и обеспеченному настоящим Договором Кредитному соглашению третьему лицу без дополнительного согласия Залогодателя с последующим его уведомлением;
- 4.5. Удовлетворить свои требования, обеспеченные ипотекой, из страхового возмещения;
- 4.6. Зачислить сумму страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета ипотеки на залоговый счет Залогодателя (в случае его открытия).

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Обязательства, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Залогодержатель вправе обратиться с иском на Предмет ипотеки в судебном порядке;
- 5.2. Обращение взыскания и реализация Предмета ипотеки в судебном порядке могут быть осуществлены в случае любого нарушения Обязательства, обеспеченного ипотекой, в том числе в случае однократного неисполнения или ненадлежащего исполнения Обязательства, независимо от суммы неисполненного Обязательства, с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации;
- 5.3. При обращении взыскания на Предмет ипотеки по решению суда его реализация осуществляется по выбору Залогодержателя, в том числе в любой последовательности:
 - 1) путем продажи Предмета ипотеки на публичных торгах;
 - 2) путем продажи Предмета ипотеки на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем;
 - 3) путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой;
- 5.4. При реализации Предмета ипотеки путем его продажи с публичных торгов или на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем, начальная продажная цена Предмета ипотеки устанавливается равной 80% рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в Отчете оценщика;
- 5.5. При реализации Предмета ипотеки путем оставления Залогодержателем Предмета ипотеки за собой, цена, по которой Залогодержатель вправе оставить Предмет ипотеки за собой, устанавливается равной рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной в Отчете оценщика;
- 5.6. Для целей определения начальной продажной цены Предмета ипотеки при реализации Предмета ипотеки на открытом аукционе, проводимом организатором торгов, действующим на основании договора с Залогодержателем, либо цены, по которой Залогодержатель вправе оставить Предмет ипотеки за собой, Отчет оценщика должен быть составлен не ранее чем за 3 (Три) месяца до даты обращения в суд с требованием об обращении взыскания на Предмет ипотеки;
- 5.7. В целях реализации Предмета ипотеки Залогодержатель имеет право заключать от своего имени все необходимые для этого сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписывать и получать все необходимые документы, в том числе акты приема-передачи;
- 5.8. Оценщик выбирается по усмотрению Залогодержателя. Договор между оценщиком и Залогодержателем заключается на приемлемых для Залогодержателя условиях. Расходы по оплате услуг оценщика по предоставлению Отчета оценщика несет Залогодатель или обязуется их возместить Залогодержателю, если оплата услуг оценщика будет осуществлена Залогодержателем, в течение 10 (Десяти) дней с момента направления требования Залогодателя;
- 5.9. В случае если сумма, полученная при реализации Предмета ипотеки, или цена, по которой Залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, превышает размер требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателя.

6. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ

- 6.1. Заключая настоящий Договор, Залогодатель заявляет Банку и заверяет его в следующем:
 - 6.1.1. Залогодатель обладает необходимой правоспособностью для осуществления своей

11