

О Т Ч Ё Т

№Н-1229-2019

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости объектов:

- 1. Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7;**
- 2. Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7**

**Дата проведения оценки:
18.09.2019г.**

**Дата составления отчета:
19.09.2019г.**

**Заказчик:
ООО «Дженсер Сервис»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	4
4	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
4.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ.....	5
4.2	ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ	6
4.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4.4	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	18
7.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ	18
7.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ	19
7.2.1	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ	19
7.2.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ.....	20
7.3	ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ	21
7.3.1	СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА	21
7.3.2	РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В ЛИПЕЦКЕ	23
7.4	ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ПРИДОРОЖНЫЙ СЕРВИС ЛИПЕЦКА	26
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	28
8.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	30
9.1	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	31
9.1.1	ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	32
9.1.2	ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ.....	45
9.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	56
9.2.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	57
9.3	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	65
9.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	66
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	69
11	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70
11.1	ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	70
11.2	АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	81
11.3	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	92
11.4	ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ	93
11.5	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ.....	99

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7; 2. Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7.		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №Н-1229-2019 на оказание услуг по оценке от 17.09.2019 г.		
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в рамках конкурсного производства.		
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная.		
Дата оценки	18.09.2019г.		
Дата обследования объекта оценки	Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.		
Дата определения стоимости объекта оценки	18.09.2019г.		
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	19.09.2019г.		
Срок проведения оценки	С 17.09.2019г. по 19.09.2019г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:			
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
117 416 600 руб. (Не учитывается)	48 250 000 руб.	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС (20%)	48 250 000 (Сорок восемь миллионов двести пятьдесят тысяч) руб.		
Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки с НДС (20%)	37 986 400 (Тридцать семь миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста) руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отсутствуют.		

Распределение рыночной и ликвидационной стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблицах.

Таблица 2 Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	33 861 600	5 643 600,00	28 218 000,00
2	Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	14 388 400	2 398 066,67	11 990 333,33
Итого:		48 250 000	8 041 666,67	40 208 333,33

Таблица 3 Ликвидационная стоимость объектов оценки

№ п/п	наименование	ликвидационная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	26 658 700	4 443 116,67	22 215 583,33
2	Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	11 327 700	1 887 950,00	9 439 750,00
Итого:		37 986 400	6 331 066,67	31 655 333,33

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку. Задание на оценку представлено в Приложении 1 к Договору №Н-1229-2019 на оказание услуг по оценке от 17.09.2019 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

Таблица 4 Задание на оценку

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование/состав	1. Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7; 2. Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7.
1.2.	Адрес	Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7.
1.3.	Текущее использование	Автосалон.
1.4.	Балансовая стоимость	Не предоставлена.
2. Имущественные права на Объект оценки		
2.1.	Вид права	Право собственности на здание. Право аренды на земельный участок.
2.2.	Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Сервис» (ООО «Дженсер Сервис»). ИНН 7729144130. КПП 772801001. ОГРН 1027700356254, дата присвоения 24.10.2002 г. Юридический адрес: 117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр.1.
2.3.	Существующие ограничения (обременения) права	Здание: ипотека, запрещение регистрации, арест. Право аренды земельного участка: ипотека.
3.	Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
5.	Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная.
6.	Дата оценки	18.09.2019г.
7.	Срок проведения оценки	С 17.09.2019г. по 19.09.2019г.
8.	Допущения и	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

№	Наименование	Информация
	ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется. Площадь замощения, входящего в состав объекта оценки, не совпадает по данным свидетельства о государственной регистрации права (1348,3 кв.м.) и технического паспорта (3745,3 кв.м.); для расчетов принимается площадь замощения по данным технического паспорта, имеющего более позднюю дату выдачи и, следовательно, отражающего наиболее актуальную информацию.

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.:

- **здание: ипотека, запрещение регистрации, арест;**
- **право аренды земельного участка: ипотека.**

Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

Таблица 5 Перечень документов

№	наименование	вид	источник
1	Задание на оценку	Оригинал	Заказчик
2	Свидетельство о государственной регистрации права 48 АГ № 098880 от 28.10.2011 г.	Копия	Заказчик
3	Технический паспорт на автосалон по состоянию на 28.08.2012 г.	Копия	Заказчик
4	Кадастровый паспорт здания от 11.10.2012 г.	Копия	Заказчик
5	Договор № 763-07-Ю аренды земельного участка от 25.10.2007 г.	Копия	Заказчик
6	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU48320000 – 168 от 20.09.2007 г.	Копия	Заказчик
7	Приказ от 18.09.2007 г. №648	Копия	Заказчик
8	Заключение № 149 от 18.09.2007 г.	Копия	Заказчик
9	Договор купли-продажи имущества на торгах № 05-08А (соглашение о переходе прав и обязанностей (перемена лиц в обязательстве) по Договору аренды земельного участка) от 05.08.2011 г.	Копия	Заказчик
10	Кадастровый паспорт земельного участка от 20.10.2015 г. № 48/201/15-267379	Копия	Заказчик
11	Кадастровый паспорт земельного участка от 10.10.2012 г. № 48/205/12-76913	Копия	Заказчик

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Таблица 6 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Дженсер Сервис».
1.2 Сокращенное наименование	ООО «Дженсер Сервис».
1.3 Реквизиты	ИНН 7729144130. КПП 772801001. ОГРН 1027700356254, дата присвоения 24.10.2002 г.
1.4 Юридический адрес	117574, г. Москва, проспект Новоясеневский, 8, стр.1.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Сергиенко Георгий Анатольевич.
2.2 Информация о членстве в	Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за

саморегулируемой организации оценщиков	№1230. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №001230 от 24.01.2014 г.	
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №413687, регистрационный №748 от 17.05.2003 г. о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Институтом «Калининградская высшая школа управления». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №013189-1 от 13.06.2018 г.	
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000250 от 24.12.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 26.12.2018 г. по 25.12.2019 г.	
2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет.	
2.6 Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18. Адрес электронной почты: info@777222.ru.	
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)		
3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».	
3.2 Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.	
3.3 Юридический/ почтовый/фактический адрес	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.	
3.4 Страхование ответственности юридического лица	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №19670В4000029 от 05.03.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.09.2019 г. по 17.03.2020 г.	
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.	

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки. Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

4.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 6:
«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

4.2 ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 3:

«...**под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Область применения рыночной стоимости при проведении оценки

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

Определение термина ликвидационная стоимость приведено в ФСО №2, пункт 8:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.».

Оцениваемые права

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

4.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- В расчетах будут использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотоконии; цитировать или ссылаться на

настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

Особые условия

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.

При проведении оценки проводился визуальный осмотр объекта (объектов) оценки, специальное техническое освидетельствование не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

4.4 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Таблица 7 Этапы проведения оценки

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).

Наименование этапа	Описание этапа
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ".
- Федеральные стандарты оценки (ФСО) №1, №2, №3, №7, №12, утвержденные приказами Минэкономразвития России.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- Методические рекомендации, утвержденные распоряжениями МИО РФ.

Таблица 8 Перечень стандартов оценки

№	наименование	характеристика
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный в качестве обязательного к применению приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.	Стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости; развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, №2, №3.
5	Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016г. №721.	Стандарт определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения.

№	наименование	характеристика
6	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки.
7	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).	Методические рекомендации применяются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством. Рекомендации содержат описания методов оценки и их применение при проведении оценки.
8	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).	Распоряжение регулирует порядок проведения оценки прав аренды земельных участков. Применение методов расчета арендной платы основано на данных Распоряжения Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемое имущество представляет собой:

1. Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: ;
2. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для автосалона) площадью 6012 кв.м. с кадастровым номером 48:20:043601:0165, расположенные по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющей базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

С целью оценки степени пригодности объекта для использования в качестве автосалона были осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, земельный участок, прилегающая территория и окружение. Визуальный осмотр объекта оценки заключался в анализе фотографий оцениваемого имущества, предоставленных Заказчиком оценки. Фотографии оцениваемого имущества приведены в разделе Приложения.

Таблица 9 Перечень информации, использованной при проведении оценки

№	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
2	Технические (количественные и качественные) характеристики	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
3	Бухгалтерская информация	не предоставлена
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета
5	Нормативные документы	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»
6	Справочная и методическая литература	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»

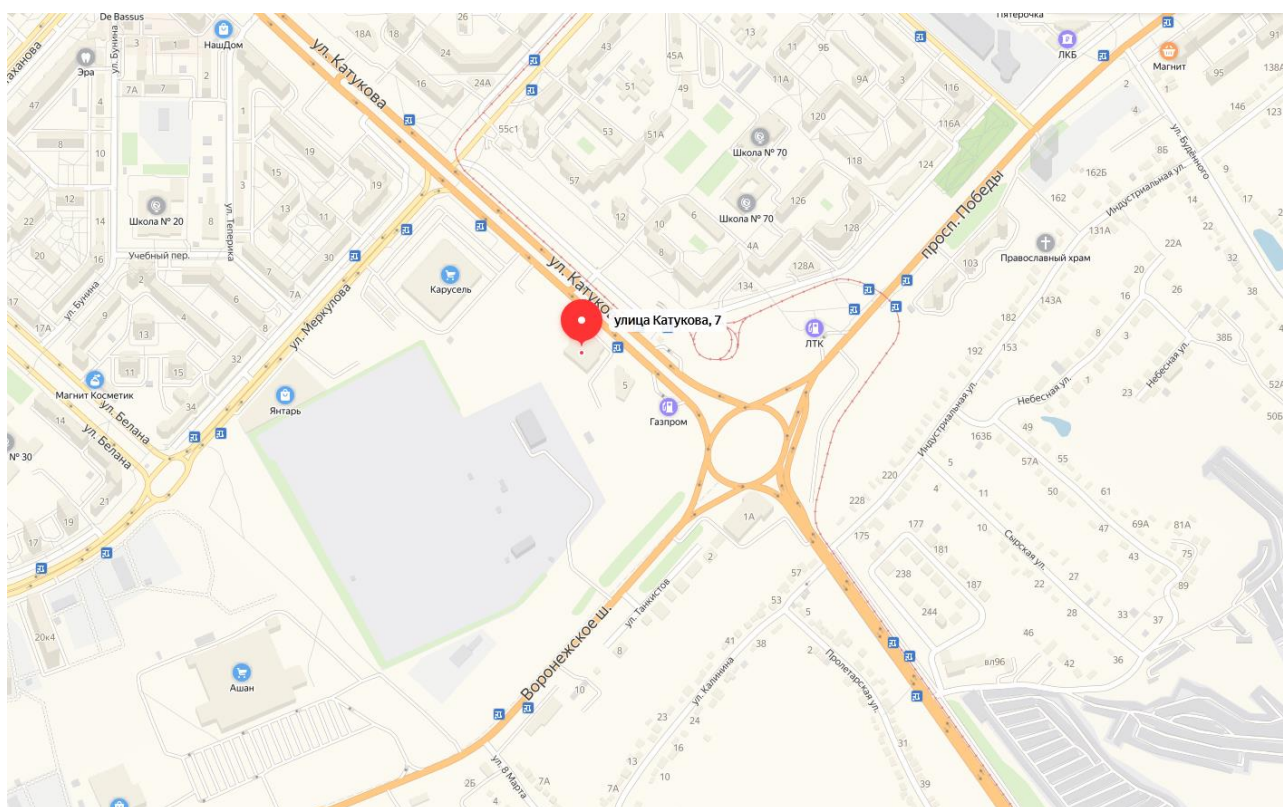
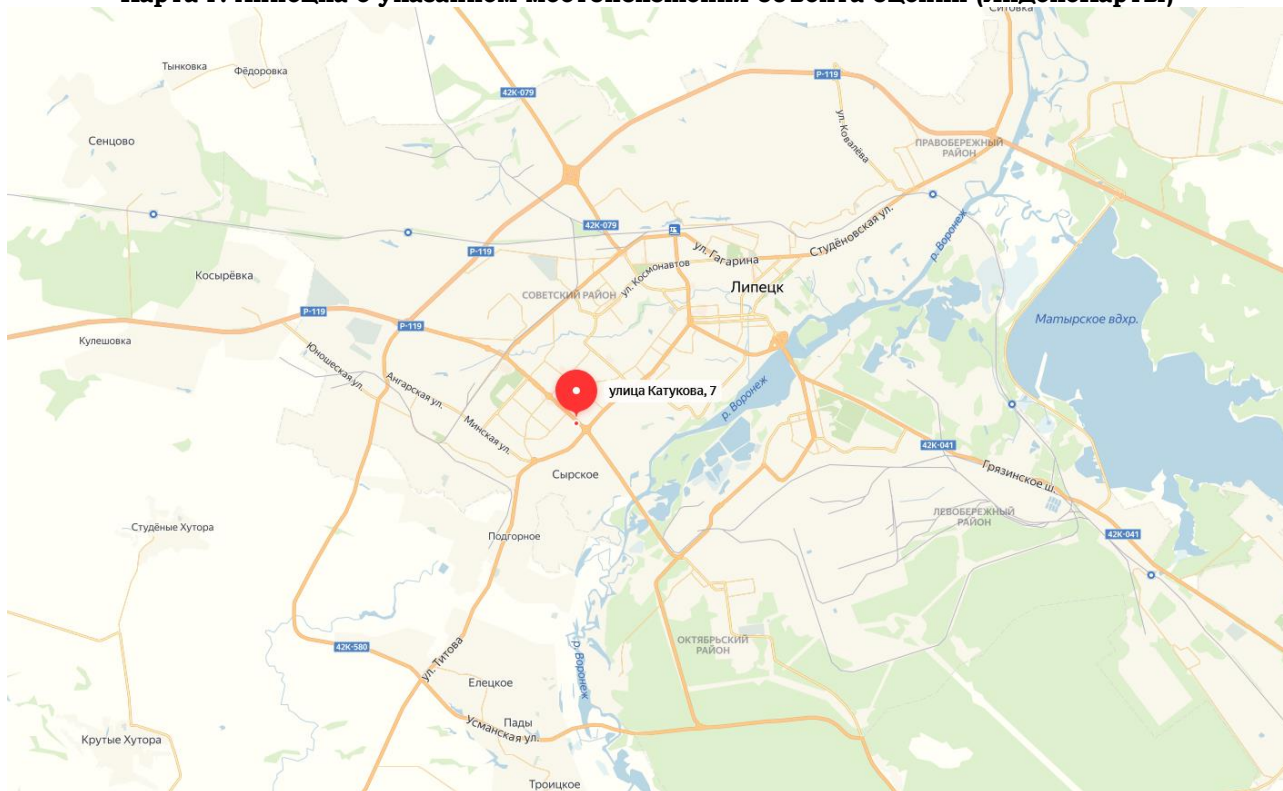
Оцениваемое имущество расположено в Октябрьском районе г. Липецка на ул. Катюкова, строение 7.

Транспортная доступность района расположения объекта оценки хорошая – расположен вблизи транспортной развязки у памятника танкистам.

В районе расположения оцениваемого имущества находятся объекты коммерческого и социального назначения, а также жилая застройка.

На прилегающей к зданию территории располагается парковка. Наличие организованной парковки повышает коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

Карта г. Липецка с указанием местоположения объекта оценки (ЯндексКарты)



Подробное описание строительных конструкций и инженерных систем оцениваемого объекта недвижимости приведено далее в табличном виде.

В соответствии с данными технического паспорта в состав объекта оценки «Автосалон (лит. А (автосалон) - площадь 2552,9 кв. м., лит. 1 (замощение) - площадь 1348,3 кв. м.), назначение: нежилое. Этажность: 1. Кадастровый номер: 48:20:0043601:4206» входят несколько литер: «Автосалон (литер А)» и «Замощение (литер I)», описание которых проводится отдельно.

Таблица 10 Описание объекта оценки

Наименование	Автосалон (литер А)
Адрес	Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7
Собственник	ООО «Дженсер Сервис» (основание: Свидетельство о государственной регистрации права 48 АГ № 098880 от 28.10.2011 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение регистрации, арест
Кадастровый номер	48:20:0043601:4206
Назначение	Нежилое здание, автосалон
Использование	Автосалон
Расположение	Отдельно стоящее
Литера	А
Технические сведения	
Год постройки	2007
Этажность	1
Площадь застройки, кв.м.	2 266,70
Площадь общая, кв.м.	2 552,90
Строительный объем, куб.м.	21 653,00
Конструктивные элементы	
Фундаменты	Бетонный монолитный (сборные железобетонные сваи, монолитная железобетонная плита)
Стены	Металлоконструкции, стеновые панели типа «Сэндвич»
Перегородки	Металлопластиковые
Перекрытия	Металлоконструкции
Крыша	Двухслойное покрытие из «Унифлекса»
Полы	Плитка
Проемы	
оконные	Фасадные витражные конструкции, металлопластиковые
дверные	Металлопластиковые, металлические, глухие одностворчатые, электрические рулонные ворота
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка, обшивка панелями, подвесные потолки
Инженерные коммуникации	
Отопление	Имеется
Водопровод	Имеется
Канализация	Имеется
Электроснабжение	Имеется
Вентиляция	Имеется
Видеонаблюдение	Имеется
Сведения об износе и устареваниях	Физический износ составляет 15%, устаревания отсутствуют

По данным Заказчика оценки, а также анализа фотографий на дату проведения оценки оцениваемое здание находится в состоянии, пригодном для эксплуатации, и требует косметического ремонта. Экспликация и планы помещений оцениваемого здания представлены в приложении к отчету об оценке.

Таблица 11 Описание объекта оценки

Наименование	Замоещение (литер I)
Адрес	Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7
Собственник	ООО «Дженсер Сервис» (основание: Свидетельство о государственной регистрации права 48 АГ № 098880 от 28.10.2011 г.)
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, запрещение регистрации, арест
Назначение	Сооружение, замоещение
Использование	Замоещение
Литера	I
Технические сведения	
Год постройки	2007
Площадь, кв.м.	3 745,30
Конструктивные элементы	
Материал, конструкция	Основание – песчаное, покрытие – тротуарная плитка
Сведения об износе и	Физический износ составляет 24%, устаревания отсутствуют

Наименование	Замоещение (литер I)
устареваниях	

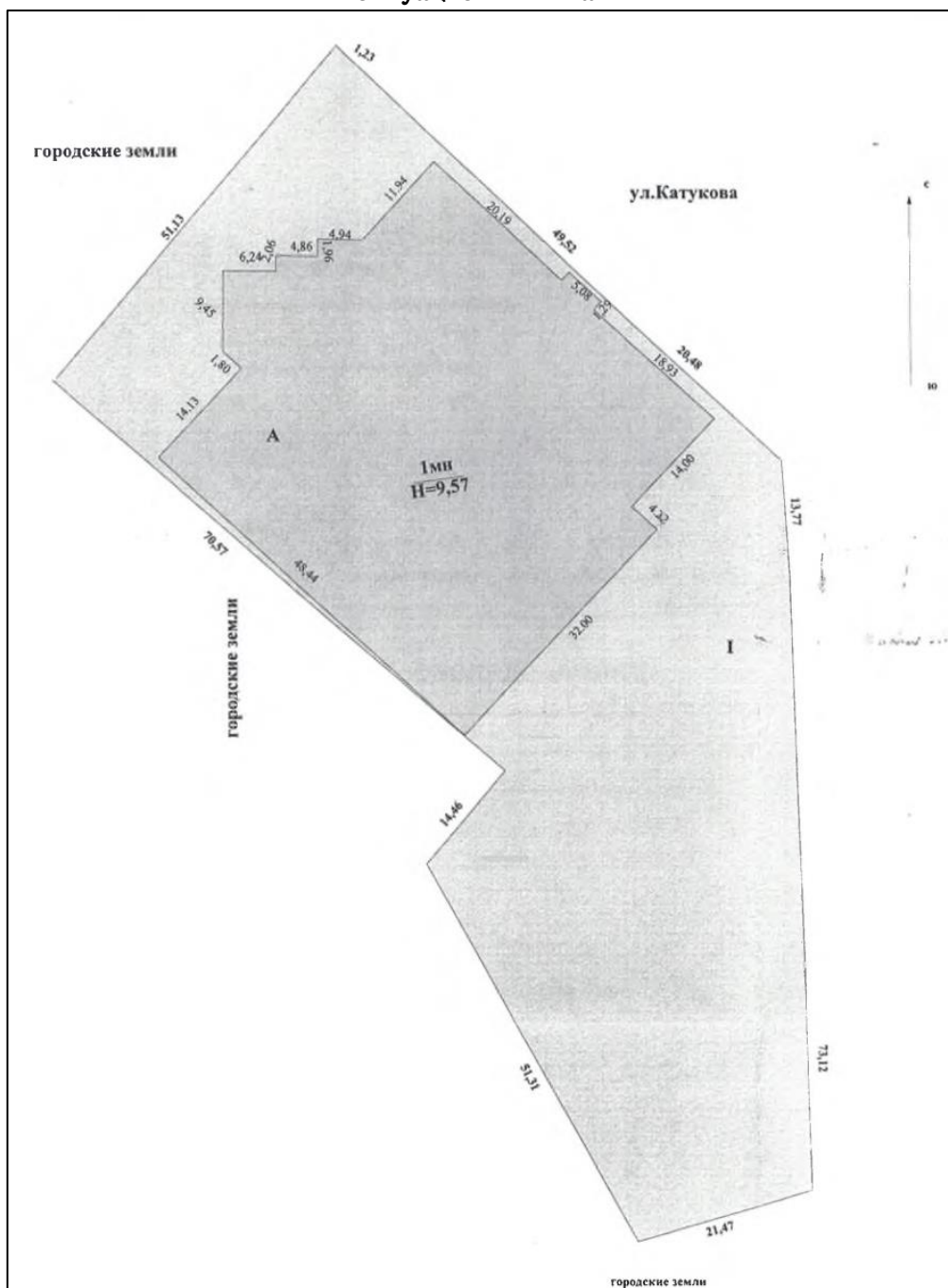
Примечание к таблице: площадь замоещения, входящего в состав объекта оценки, не совпадает по данным свидетельства о государственной регистрации права (1348,3 кв.м.) и технического паспорта (3745,3 кв.м.); для расчетов принимается площадь замоещения по данным технического паспорта, имеющего более позднюю дату выдачи и, следовательно, отражающего наиболее актуальную информацию.

Сведения об оцениваемом объекте недвижимости с портала Росреестр (<https://rosreestr.ru/>)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	48:20:0043601:4206
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	30.06.2012
Площадь ОКС'а:	2552,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	53919174,75
Дата внесения стоимости:	30.01.2013
Дата утверждения стоимости:	18.01.2013
Дата определения стоимости:	30.06.2012
Адрес (местоположение):	Липецкая область, г Липецк, ул Катюкова, строен 7
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, автосалон)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Завершение строительства:	2007
Дата обновления информации:	19.07.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	1526\н-А\01-1
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 48-48-01/096/2011-560 от 28.10.2011 (Собственность)	№ 48-48/001-48/001/010/2015-291 от 19.02.2015 (Ипотека)
	№ 48-48/001-48/001/010/2015-287 от 19.02.2015 (Ипотека)
	№ 48-48/001-48/001/104/2016-455/1 от 22.11.2016 (Ипотека)
	№ 48-48-01/065/2014-271 от 23.04.2014 (Ипотека)
	№ 48-48/001-48/001/103/2016-657/1 от 12.09.2016 (Ипотека)
	№ 48-48-01/065/2014-265 от 21.04.2014 (Ипотека)
	№ 48-48-01/153/2012-557 от 27.12.2012 (Ипотека)
	№ 48-48-01/065/2014-268 от 23.04.2014 (Ипотека)
	№ 48-48-01/153/2012-563 от 27.12.2012 (Ипотека)
	№ 48-48-01/153/2012-560 от 27.12.2012 (Ипотека)
	№ 48-48/001-48/001/104/2016-453/1 от 22.11.2016 (Ипотека)
	№ 48-48/001-48/001/104/2016-457/1 от 22.11.2016 (Ипотека)
	№ 48:20:0043601:4206-48/001/2017-1 от 15.09.2017 (Ипотека)
	№ 48:20:0043601:4206-48/001/2017-2 от 02.11.2017 (Ипотека)
	№ 48:20:0043601:4206-48/001/2018-13 от 22.05.2018 (Запрещение регистрации)
	№ 48:20:0043601:4206-48/045/2018-14 от 30.07.2018 (Арест)
№ 48:20:0043601:4206-48/073/2019-15 от 15.07.2019 (Запрещение регистрации)	
№ 48:20:0043601:4206-48/073/2019-18 от 03.09.2019 (Запрещение регистрации)	

Ситуационный план



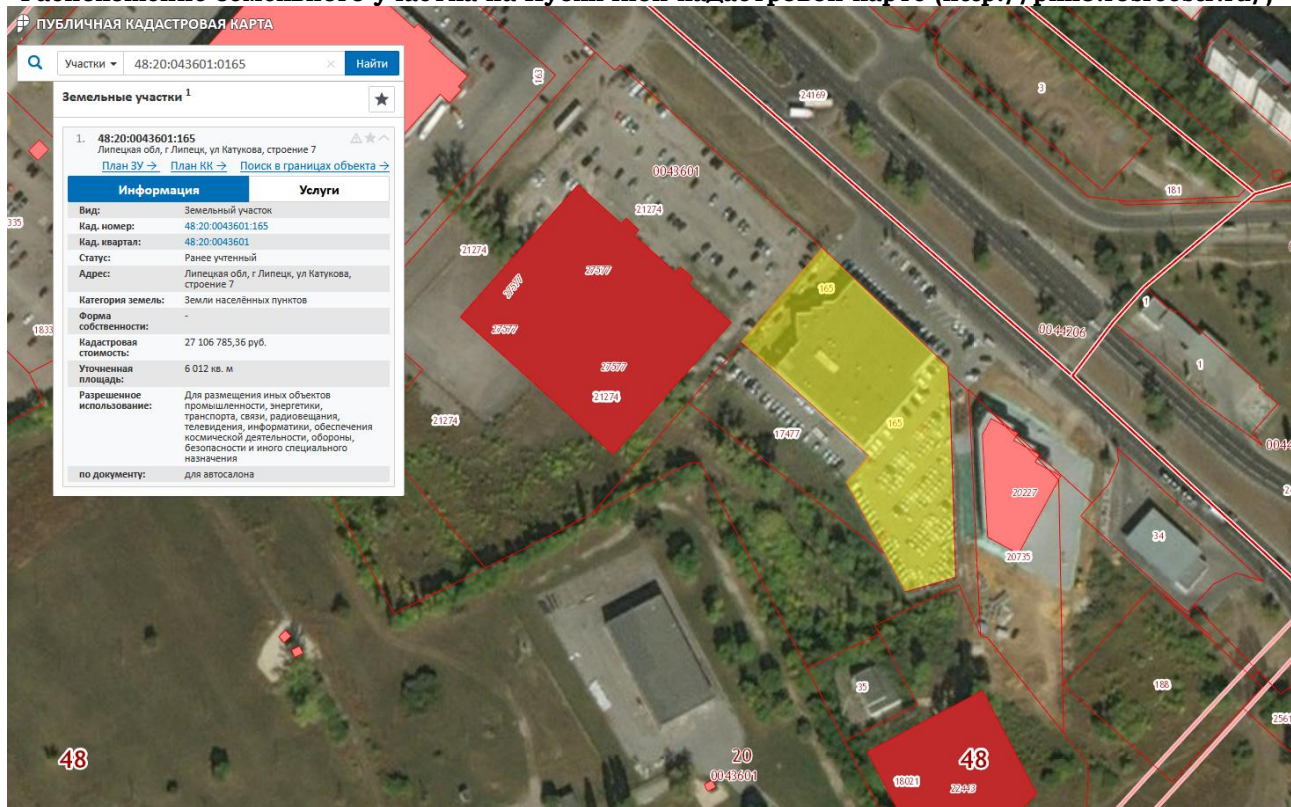
Описание земельного участка, расположенного под оцениваемыми объектами недвижимости, приведено далее в таблице.

Таблица 12 Описание земельного участка

наименование	характеристики
Местоположение (адрес)	Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7
Кадастровый номер	48:20:043601:0165
Площадь, кв.м.	6012,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для автосалона
Фактическое использование	По назначению
Вид права	Аренда (основания: Договор № 763-07-Ю аренды земельного участка от 25.10.2007 г. / Договор купли-продажи имущества на торгах № 05-08А (соглашение о переходе прав и обязанностей (перемена лиц в обязательстве) по Договору аренды земельного участка) от 05.08.2011 г.)
Срок аренды	На 25 лет с 24.10.2007 г. по 24.10.2032 г.

наименование	характеристики
Правообладатель	ООО «Дженсер Сервис»
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий	Отсутствуют
Улучшения	«Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: »
Инженерные коммуникации	Имеются
Форма участка	Многоугольная
Рельеф и почвы	Рельеф спокойный
Подземные воды, затопляемость	Нет данных
Опасности окружающей среды	Нет данных
Износ и устаревания	Земельный участок не подвержен износу и устареваниям, следовательно износ и устаревания участка отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	27 106 785,36

Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	48:20:0043601:165
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.10.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Площадь:	6012
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	27106785,36
Дата определения стоимости:	15.01.2016
Дата внесения стоимости:	10.12.2016
Дата утверждения стоимости:	28.11.2016
Адрес (местоположение):	Липецкая обл, г Липецк, ул Каткуова, строение 7
Дата обновления информации:	25.02.2019
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 48-48-01/020/2007-3517 от 26.10.2007 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 48-48-01/065/2014-270 от 23.04.2014 (Ипотека) № 48-48-01/153/2012-558 от 27.12.2012 (Ипотека) № 48-48-01/153/2012-561 от 27.12.2012 (Ипотека) № 48-48-01/065/2014-267 от 23.04.2014 (Ипотека) № 48-48/001-48/001/010/2015-290 от 19.02.2015 (Ипотека) № 48-48-01/153/2012-564 от 27.12.2012 (Ипотека) № 48-48-01/065/2014-264 от 21.04.2014 (Ипотека) № 48-48/001-48/001/010/2015-286 от 19.02.2015 (Ипотека) № 48-48/001-48/001/103/2016-674/1 от 12.09.2016 (Ипотека) № 48-48/001-48/001/104/2016-456/1 от 22.11.2016 (Ипотека) № 48-48/001-48/001/104/2016-454/1 от 22.11.2016 (Ипотека) № 48-48/001-48/001/104/2016-458/1 от 22.11.2016 (Ипотека) № 48:20:0043601:165-48/001/2017-1 от 15.09.2017 (Ипотека) № 48:20:0043601:165-48/001/2017-2 от 02.11.2017 (Ипотека)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, перечень которых приведен в таблице «Перечень документов», а также на основании анализа фотографий.

Выводы

Анализ местоположения объекта оценки не выявил отрицательных моментов, способных в ближайшее время снизить коммерческую привлекательность оцениваемого имущества.

В настоящий момент объект оценки представляет собой автосалон общей площадью 2552,9 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 48:20:043601:0165. На дату проведения оценки оцениваемый объект недвижимости находится в состоянии, пригодном для эксплуатации, и требует косметического ремонта.

7 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

Таблица 13 Основные экономические и социальные показатели развития России в январе-июле 2019 г.

	Июль 2019 г.	В % к		Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.	Справочно		
		июлю 2018 г.	июню 2019 г.		июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.	июню 2018 г.	январь-июль 2018 г. в % к январю-июлю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,7 ^{1),2)}			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,6	100,2	101,4	104,1	99,7	103,8
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,8	99,3	102,6	103,9	99,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	536,5	105,9	183,9	102,5	101,7	175,7	101,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	467,5	98,8	102,7	101,3	104,3	104,4	103,2
в том числе железнодорожного транспорта	212,9	96,9	103,3	101,3	105,4	104,8	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,2	96,8	98,8	99,4	103,3	100,2	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2792,9	101,0	102,3	101,6	102,8	102,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	843,7	97,3	99,9	98,9	102,7	100,6	101,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	91,4 ⁶⁾	102,1 ⁷⁾	96,4 ⁸⁾	114,0 ⁶⁾	99,2 ⁷⁾	121,2 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	32,5	89,5	102,8	96,1	122,9	99,4	126,4
импорт товаров	20,0	94,7	101,0	97,0	101,3	98,8	113,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,6	100,2	105,0	102,5	100,3	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		101,1	97,3	107,7	116,6	100,3	109,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7 ²⁾			101,3 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45900 ¹⁾	108,2 ¹⁾	93,0 ¹⁾	107,2 ¹⁾	110,2	92,4	111,1
реальная		103,5 ¹⁾	92,8 ¹⁾	102,1 ¹⁾	107,5	92,2	108,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	93,4	100,9	94,2	92,2	101,7	91,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,3	97,5	103,2	86,6	97,9	86,4

1) Предварительная оценка.
2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодю 2018 года.
3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодю 2017 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за июль 2019 года.
6) Июнь 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июнь 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) I полугодие 2019 г. и I полугодие 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2019 года.
10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).
11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 383-ФЗ.

Источник: Федеральная служба государственной статистики (<https://www.gks.ru/compendium/document/50801>)

7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

7.2.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

Липецкая область — 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 — 1 144 055 чел. (2019) — 3-е место в Центрально-Чернозёмном экономическом районе и 45-е в России. Плотность населения — 47,58 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.

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

Область расположена в центральной части европейской территории России на пересечении важнейших транспортных магистралей страны, в 500 км на юг от Москвы. Липецкая область граничит с Воронежской, Курской, Орловской, Тульской, Рязанской, Тамбовской областями.

Территория области - 24,0 тыс. км². Протяженность области: с севера на юг - 200 км, с запада на восток - 150 км. Общая протяженность границ - 900 км.

Климат умеренно - континентальный с умеренно холодной зимой и теплым летом.

В соответствии с действующим законодательством в сфере местного самоуправления Липецкой области образованы 313 муниципальных образований - 2 городских округа и 18 муниципальных районов, 6 городских и 287 сельских поселений.

Липецк - административный, промышленный, культурный и курортный центр области.

Елец - старинный город с героической историей, богатыми духовными и культурными традициями. Имеет развитую промышленность.

Грязи - перекресток крупных железнодорожных магистралей с севера на юг и с запада на восток, обеспечивающих доступ к рынкам центральных и отдаленных регионов России и стран СНГ.

Задонск - один из монастырских центров Черноземья, неразрывно связанный с именем святителя Тихона Задонского.

Преобладающие типы почв - черноземы.

Полезные ископаемые области представлены 308 месторождениями: известняки, доломиты, песок, глины, цементное сырье. По запасам карбонатного сырья область занимает первое место в РФ. Значительны залежи торфа. Большой известностью в стране пользуются Липецкие минеральные источники и лечебные грязи, обнаруженные в 1871 году.

Липецкая область - регион с динамично развивающимся производственным потенциалом и благоприятным инвестиционным климатом, развитым сельским хозяйством, строительным комплексом, социальной и инженерной инфраструктурой, способный обеспечить необходимые условия для повышения уровня и качества жизни населения.

Экономика области на протяжении ряда лет сохраняет положительную динамику.

Источник: <http://www.admlip.ru/about/review/>

7.2.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

Таблица 14 Основные экономические и социальные показатели развития Липецкой области в январе-июле 2019 г.

	Абсолютные данные		В % к		Справочно: январь-июль 2018г. в % к январю- июлю 2017г.
	июль 2019г.	январь-июль 2019г.	июлю 2018г.	январю- июлю 2018г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾			94,0	99,9	102,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	724,8	4198,7	135,4	115,7	120,3
обрабатывающие производства	56537,4	398843,9	86,4	95,6	118,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1368,3	14569,8	104,7	96,2	101,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1057,2	6736,7	89,7	102,7	116,3
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	19423,1	46868,1	143,7	118,9	131,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	137,7	547,2	в 2,7 р.	126,0	75,9
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн. т-км	53,5	271,8	125,2	107,2	96,0
Пассажирооборот автобусов общего пользования, млн. пасс.-км	61,2	413,3	94,2	95,3	96,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	23825,2	152099,5	101,2	102,6	104,7
Оборот общественного питания, млн. рублей	665,9	4513,6	107,8	107,0	106,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	5563,8	40643,7	100,1	99,9	102,9
Индекс потребительских цен			105,1	105,9	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров			100,1	103,1	105,8
Реальные денежные доходы ³⁾				101,6	99,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾ :					
номинальная, рублей	34778,6	33754,0	107,8	110,0	110,6
реальная			102,3	103,7	108,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	2456		114,4		

1) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) По крупным и средним предприятиям.

3) Оценка показателя за указанный период рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ №465 от 02.07.2014 с изменениями №680 от 20.11.2018). Соответственно за январь-июнь 2019 г. в % к январю-июню 2018 г. и январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г.

4) Соответственно за июнь и январь-июнь.

Источник: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Липецкой области (https://lipstat.gks.ru/official_publications)

Объект оценки «Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: », расположенный по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7, может быть отнесен к рынку автосалонов г. Липецка.

Объект оценки «Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для автосалона) площадью 6012 кв.м. с кадастровым номером 48:20:043601:0165», расположенного по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7, может быть отнесен к рынку земельных участков под придорожный сервис г. Липецка.

7.3 ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ

7.3.1 СОСТОЯНИЕ ОТРАСЛИ В ФЕВРАЛЕ 2018 ГОДА

Для многих дилеров, уцелевших после многолетнего кризиса, рост авторынка не стал спасением. В России продолжают закрываться автосалоны, причем в основном массовых брендов. Смещение спроса в бюджетный сегмент грозит снижением рентабельности бизнеса и дальнейшим сокращением дилерских сетей.

Российские дилеры не перестали закрываться, несмотря на то, что продажи новых машин растут вот уже почти на протяжении года. Напомним, в феврале 2017-го отечественный авторынок, наконец-то, оттолкнулся от дна, после чего показывает непрерывный рост, достигший в январе семилетнего максимума (+31% к январю-2017). Однако начавшееся восстановление спроса не смогло остановить волну банкротств дилерских предприятий, хотя в условиях двукратного падения продаж в предыдущие годы и без того закрылся почти каждый пятый автоцентр. Правда, в первые годы кризиса на авторынке дилерские сети продолжали расширяться, ведь строительство новых салонов начиналось еще во времена бурного роста спроса. Так, в 2014 году в нашей стране насчитывалось 4,1 тыс. дилерских центров, гласят данные ассоциации «Российские автомобильные дилеры». С тех пор их количество неуклонно снижается и на сегодняшний день достигло 3,4 тыс. предприятий. Только в прошлом году прекратили работу более сотни дилеров, которые так и не смогли оправиться от кризиса. Отчасти это объясняется тем, что после длительного спада продаж новых автомобилей они столкнулись с сокращением потока гарантийных машин.

Как считает директор по развитию компании «Рольф» Владимир Мирошников, мощности дилерских сетей в России по-прежнему остаются избыточными. На отдельных предприятиях авторитейла масштаб накопившихся проблем таков, что незначительное укрепление рынка не в состоянии вывести их из пике: они из года в год работают «в минус», накопили огромные кредитные портфели, и их уход с рынка — дело времени. Также многих игроков подкосили крупные инвестиционные проекты, запущенные в ожидании будущего стремительного роста, который откладывается. А вот сильные дилеры наращивают свою долю рынка при любой его динамике. Таким образом, консолидация рынка продолжается.

«Восстановление спроса, к сожалению, не является гарантией сохранения жизнеспособности и показателем благополучия дилерских предприятий. В первую очередь дилеры закрываются по причине снижения рентабельности бизнеса, даже несмотря на начавшееся увеличение объемов продаж. Рынок претерпевает изменения, на фоне инфляции и роста цен обостряется борьба за покупателей, чьи реальные доходы продолжают снижаться, — все это отрицательно влияет на доходы дилеров. При этом их расходы зачастую растут — на первый план выходят аренда зданий, обслуживание коммерческих займов дилеров и товарных кредитов», — рассказывает руководитель направления Audi, Porsche, BMW департамента продаж ГК «АвтоСпецЦентр» Константин Авакян.

Крупнейшая в России дилерская сеть принадлежит АВТОВАЗу — по данным РОАД, в 2017 году она насчитывала 315 автоцентров, что, впрочем, на 13 меньше по сравнению предыдущим годом. В то же время в 2017-м было открыто 17 новых салонов Lada. Как рассказали «За рулем.РФ» в пресс-службе тольяттинского производителя, сегодня компания не планирует активно наращивать количество точек, в приоритете — работа над качеством. В настоящее время АВТОВАЗ проводит ребрендинг своей дилерской сети, в процессе которого меняются не только вывеска и фасад, а, прежде всего, повышается уровень качества обслуживания клиентов.

Среди производителей иномарок больше всего дилеров имеют корейские Kia (180 ед.) и Hyundai (176 ед.), гласят данные РОАД. При этом в прошлом году их дилерские сети увеличились на 6 и 13 центров соответственно. А вот салонов, торгующих автомобилями Renault, в 2017 году, напротив, стало меньше — 150 против 170 годом ранее. Как говорят в российской офисе Renault, стратегия компании направлена на повышение эффективности работы дилерской сети, которая при этом должна сохранять эффективное географическое покрытие, достигнутое в предыдущие годы, что очень важно, учитывая большие расстояния между городами и населенными пунктами в России.

Дилерская сеть Nissan замыкает пятерку крупнейших в России, при этом число автоцентров японской марки в прошлом году также несколько сократилось — со 143 до 136. Тем не менее по количеству дилерских предприятий Nissan опережает такие бренды, как Volkswagen (127 ед.) и Toyota (110 ед.), которые имеют более высокие показатели продаж.

«Наша сеть была рассчитана на рынок в 4 млн автомобилей к 2014 году, после чего происходила ее плановая реорганизация. При этом в тех местах, где дилер закрылся, а ближайший находится на большом расстоянии, мы стараемся открыть новый центр для поддержания покрытия дилерской сети и удобства наших клиентов. Компания продолжает сохранять и усиливать свое присутствие во всех ключевых регионах», — комментирует директор по связям с общественностью Nissan в России Роман Скольский.

Динамика дилерских сетей Топ-10 брендов (данные РОАД)

Марка	Объем продаж, шт.	Изм., %	Кол-во дилеров	Изм., шт.	Продажи на 1 ДЦ	Изм., %
Lada	311588	17%	315	—13	989	22%
Hyundai	157858	9%	176	13	896	1%
Renault	136682	17%	150	—20	911	33%
Kia	181947	22%	180	6	1010	18%
Toyota	94238	0%	110	3	856	—3%
Volkswagen	89469	21%	127	6	704	15%
Nissan	76000	8%	136	—7	558	13%
ГАЗ	58617	5%	112	3	523	2%
Skoda	62302	12%	123	—5	506	16%
Ford	50360	18%	105	—8	479	27%

Несмотря на то, что российский авторынок растет, главным образом, за счет массовых марок, именно в этом сегменте дилеры закрываются сегодня чаще всего. Так, в 2017 году наибольшие потери понесли дилерские сети массовых иномарок — они недосчитались 61 компании, сократившись до 1795 салонов, говорится в исследовании «Автостата».

Впрочем, основной вклад в это внесла ушедшая марка Daewoo, далеко не все автоцентры которой сменили вывеску на Ravon. Помимо уже упоминавшейся Renault немало дилеров в прошлом году потеряли Mitsubishi, Citroen и SsangYong. Не лучшим образом обстоят дела и у продавцов отечественных машин — их стало 612, при этом убыло 44 автоцентра. Большая часть из них занимались реализацией автомобилей УАЗ, хотя салонов Lada и GM-АВТОВАЗ также стало меньше.

Продолжают редеть и ряды «китайцев»: после закрытия 19 дилеров осталось 505 компаний, которые предлагают машины из Поднебесной. Во многом это стало следствием прекращения продаж автомобилей Great Wall. Впрочем, теряют дилеров и лидеры китайского сегмента — Lifan и Geely. И даже выход на российский рынок новых игроков из Китая в лице Foton и Zotye не смог компенсировать эти потери.

В отличие от сегмента массовых автомобилей, который сегодня активно восстанавливается, рынок иномарок премиум-класса переживает не лучшие времена. Большинство премиальных марок показывают сегодня более низкую динамику спроса, а некоторые и вовсе снижают продажи на растущем рынке. Тем не менее этот сегмент не теряет своей привлекательности для дилеров в силу своей высокой маржинальности, даже несмотря на большой объем инвестиций и более высокие риски. Так, за прошлый год количество автосалонов по продаже премиальных иномарок увеличилось на 29 центров и достигло рекордной отметки 500. В основном это заслуга нового бренда Genesis, дилерская сеть которого насчитывает сегодня 35 центров. Вместе с тем наращивали свое присутствие на российском рынке Mercedes-Benz, Lexus и Cadillac. У Ferrari, Rolls-Royce, Lamborghini, Aston Martin и Bugatti количество автосалонов не изменилось, у других — незначительное сокращение, что в целом свидетельствует об установившейся относительной стабильности в премиум-сегменте.

Как считает Константин Авакян, сокращение дилерских сетей в России отчасти стало следствием смещения спроса в бюджетный сегмент авторынка, так как это изменило структуру доходов дилеров, что могло негативно сказаться на рентабельности бизнеса. «Сейчас в структуре доходов дилерских предприятий основную часть составляет реализация дополнительных продуктов и услуг, а не доход от продаж самих автомобилей, который зачастую является отрицательным. Премиальные марки позволяют получить большой доход от дополнительных продуктов и услуг (допоборудование, финансовые услуги, услуги сервиса, продажи автомобилей с пробегом). Таким образом, совокупная рентабельность бизнеса, построенного на продажах автомобилей премиальных марок, как правило, выше», — комментирует он.

Премиальные бренды, несмотря на стагнацию, остаются привлекательными для долгосрочного сотрудничества, а в наихудшей ситуации сейчас оказались дилеры тех брендов, которые не имеют локализованного производства в России, отмечает, в свою очередь, Владимир Мирошников. По его словам, смещение спроса в сторону бюджетного сегмента обеспечили господдержка и возвращение из премиального сегмента части клиентов, которые в 2014 году воспользовались большими скидками, сейчас не могут остаться в нем из-за повышения цен и чаще всего выбирают топовые модели массовых производителей. Оба этих фактора позволили удержать рентабельность в бюджетном сегменте.

По оценкам участников отрасли, количество дилерских центров, необходимых для продажи и обслуживания автомобилей, на сегодняшний день является явно избыточным. Построенные в свое время более 4 тыс. автосалонов были рассчитаны на объемы продаж более 3,5 млн машин в год, притом что текущая емкость российского авторынка вдвое меньше. В связи с этим стоит ожидать дальнейшего сокращения дилерских сетей, которое будет продолжаться до тех пор, пока объемы рынка и мощности отрасли авторитейла не достигнут относительного равновесия.

Новые дилерские предприятия если и будут открываться, то, скорее, взамен обанкротившихся. При этом даже с учетом текущего количества автосалонов наша страна демонстрирует относительно невысокую степень охвата рынка дилерскими центрами. Согласно данным EY (Ernst & Young), в России на 1 млн жителей взрослого населения приходится около 30 дилеров, что в разы меньше по сравнению со странами Западной Европы, где данный показатель составляет 80–120 дилеров. Эта разница обусловлена, прежде всего, более низким уровнем автомобилизации в нашей стране, а также особенностями развития российского авторитейла.

«Большое количество дилеров в Европе обусловлено тем, что этот бизнес развивается уже более ста лет, и вы можете видеть как маленькие семейные предприятия с шоу-румом на 3–5 авто и сервисом на 1–2 подъемника, так и современные, площадью несколько тысяч квадратных метров. Автобизнес в нашей стране развивается всего 27 лет, и он строился по всем самым последним требованиям автопроизводителей как по зданиям, так и стандартам. Для многих автопроизводителей Россия была полигоном для отработки новых технологических решений и концепций. Также нельзя сбрасывать со счетов плотность населения и расстояния нашей страны. В связи с этим данный европейский показатель для нас не является целевым», — резюмирует Владимир Мирошников.

Источник: <https://www.zr.ru/content/articles/910708-pochemu-avtodilery-razoryayutsya-d/>

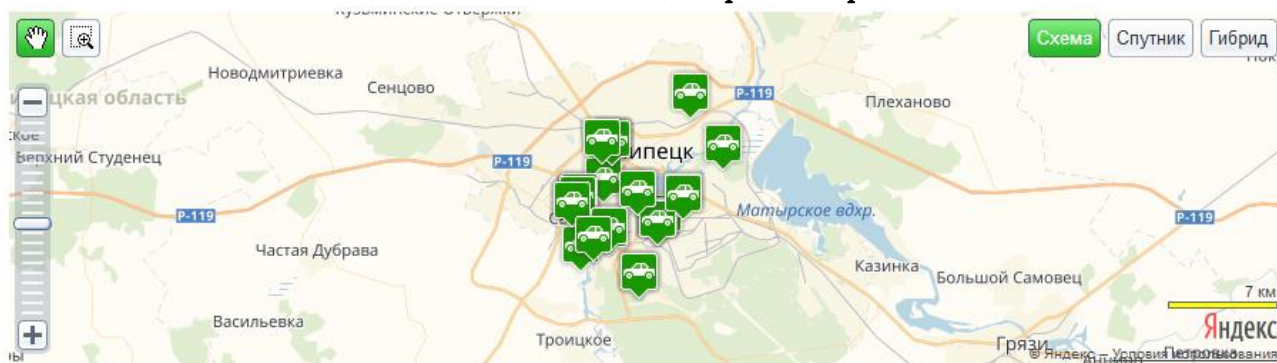
7.3.2 РЫНОК АВТОСАЛОНОВ В ЛИПЕЦКЕ

Автосалоны представляют собой организации, предоставляющие комплекс услуг населению и/или организациям:

- продажа новых либо обмен подержанных автотранспортных средств;
- продажа запасных частей и аксессуаров;
- гарантийное и постгарантийное плановое техническое обслуживание;
- текущий и капитальный ремонт, с устранением неисправностей, либо с установкой дополнительного оборудования (тюнинг);
- автомоечные услуги;
- услуги кредитования и страхования при сотрудничестве банков и страховых компаний.

Перечень автосалонов и дилеров и их расположение на карте Липецка представлены далее.

Расположение автосалонов и дилеров на карте Липецка



Источник: <https://lipetsk.110km.ru/dilery-salony/>

Таблица 15 Автосалоны и дилеры в Липецке

	Ринг М Mazda Липецк Официальный дилер Mazda Липецк, 50 лет НЛМК, 22 Fresh Auto Липецк Липецк, ул. Московская 30Д
	Genser Nissan Липецк Официальный дилер Nissan Липецк, ул. Неделина, 2г
	Genser Volkswagen Липецк Официальный дилер Volkswagen Липецк, ул.Катукова д.7
	Kia Центр Ринг Официальный дилер KIA Липецк, ул. 50 лет НЛМК, стр. 22а
	Автодом 36 Липецк Официальный дилер Ravon Липецк, ул. Московская 79А Автостайл Липецк, ул. Московская 30б
	АЦГ АВТО-ММ Официальный дилер ГАЗ Липецк, ул. Ударников, дом 26
	Клаксон Авто Lifan Официальный дилер Lifan Липецк, ул. Студеновская, д.126
	Л Ринг Skoda Официальный дилер Skoda Липецк, ул. 50 лет НЛМК, стр. 24
	Лексус Липецк Официальный дилер Lexus Липецк, ул. Юных натуралистов, 18Б
	Липецк Викингс Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet Липецк, ул. Краснозаводская, владение 2В
	Липецк Викингс Лада Официальный дилер ВАЗ (Lada) Липецк, ул. Краснозаводская, стр. 2В
	Липецк-Лада Официальный дилер ВАЗ (Lada) Липецк, ул. Московская, 36
	ЛипецкКомТранс Isuzu Официальный дилер Isuzu Липецк, улица Ковалева, д. 127а
	Липецкоблснаб Lifan Официальный дилер Lifan Липецк, Воронежское шоссе, 2А
	Модус Hyundai Липецк Официальный дилер Hyundai Липецк, ул. Московская, стр. 34
	МЦ Липецк Mitsubishi Официальный дилер Mitsubishi Липецк, пл. Танкистов, д. 1а
	Прайм Chevrolet Niva Официальный дилер Chevrolet Липецк, Лебедянское шоссе, вл. 2
	Прайм SsangYong Официальный дилер SsangYong Липецк, Лебедянское шоссе, вл. 2
	Прайм УАЗ Официальный дилер УАЗ Липецк, Лебедянское шоссе, владение 2
	ПРАЙМ-АВТО Липецк Официальный дилер ВАЗ (Lada) Липецк, Лебедянское шоссе, вл.2
	Ринг Авто Datsun Липецк Официальный дилер Datsun Липецк, ул. 50 лет НЛМК, стр.22а
	Ринг Авто Hyundai Липецк Официальный дилер Hyundai Липецк, ул. 50 лет НЛМК, 24
	Сатурн-Л Renault Официальный дилер Renault Липецк, ул. Неделина, вл. 2В
	Тойота Центр Липецк Официальный дилер Toyota Липецк, ул. Юных натуралистов д.18
	УАЗ Центр Липецк Официальный дилер УАЗ Липецк, ул.Московская, д.36
	Форд Центр Липецк Официальный дилер Ford Липецк, пл. Танкистов, 1А
	Чери Центр Автоинвест Официальный дилер Chery Липецк, Воронежское шоссе,2А

Источник: <https://lipetsk.110km.ru/dilery-salony/>

Ценовой обзор рынка автосалонов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на цену продажи/ставку арендной платы объектов недвижимости.

Объект оценки представляет собой автосалон. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик приводит диапазоны средних значений корректировок для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

Основными ценообразующими факторами при продаже автосалонов являются:

- Местоположение, удобные подъездные пути: диапазон значений корректировки по фактору «местоположение» составляет 0,48-2,08 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Общее состояние зданий (год постройки, конструктивные особенности): диапазон значений корректировки по фактору «физическое состояние объекта» составляет 0,58-1,72 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Перечень объектов недвижимости в зависимости от количества предоставляемых услуг;
- Общая площадь помещений: диапазон значений корректировки по фактору «масштаб» составляет 0,59-1,70 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Площадь земельного участка и вид разрешенного использования;
- Наличие парковочной зоны: диапазон значений корректировки по фактору «тип парковки» составляет 0,82-1,22 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Обеспеченность инженерными коммуникациями (наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, системы вентиляции и кондиционирования, охранной и пожарной сигнализации, видеонаблюдения): анализ рынка показал, что представленные на продажу/в аренду объекты, как правило, оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования системами инженерных коммуникаций;
- Состояние внутренней отделки: диапазон значений корректировки по фактору «состояние отделки» составляет 0,64-1,56 (источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.);
- Наличие собственной базы клиентов;
- Основные направления деятельности предприятия, виды оказываемых услуг;
- Срок существования бизнеса;
- Наличие лицензий, разрешений, патентов, сертификатов;
- Финансовая информация (ежемесячная прибыль/среднемесячные обороты или срок окупаемости бизнеса, размер кредиторской/дебиторской задолженности, ежемесячная сумма затрат);
- Имидж.

К специфическим ценообразующим факторам, влияющим на цену продажи автосалонов можно отнести:

- Характеристики шоу-рума/выставочного зала (в зависимости от общей площади может включать несколько зон: демонстрационная зона, зона передачи новых автомобилей, отдел запасных частей, дополнительного оборудования и аксессуаров, клиентская зона, кафе);
- Наличие боксов для автосервиса и их основные характеристики (общая площадь, количество, оснащенность необходимым оборудованием).

В ретроспективном полугодовом периоде до даты проведения оценки на рынке г. Липецка выявлено всего три предложения по продаже автосалонов по цене 20 623 руб./кв.м., 27 490 руб./кв.м. и 35 627 руб./кв.м. (принт-скрины объявлений представлены в приложении к отчету об оценке). Все три аналога использованы оценщиком для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

7.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ПРИДОРΟЖНЫЙ СЕРВИС ЛИПЕЦКА

Состав земель в Российской Федерации

Согласно ст.7 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) №136-ФЗ от 25.10.2001 г. в действующей редакции земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий:

«Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений».

Согласно ст. 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Земельный фонд Липецкой области

Площадь земельного фонда Липецкой области в административных границах по состоянию на 01.01.2012 г. составила 2404,7 тыс. га.

Таблица 16 Распределение земельного фонда Липецкой области по категориям земель, тыс. га

№ п/п	Наименование категорий земель	2010 г.	2011 г.	2011 г. к 2010 г. (+ \ -)
	Всего земель в административных границах области, в том числе:	2404,7	2404,7	
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1938,7	1937,1	-1,6
2	Земли населенных пунктов	227,5	228,7	+1,2
3	Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения	38,6	39,0	+0,4
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	14,5	14,5	
5	Земли лесного фонда	178,4	178,4	
6	Земли водного фонда	6,1	6,1	
7	Земли запаса	0,9	0,9	

Источник: <https://pandia.ru/text/78/500/17088.php>

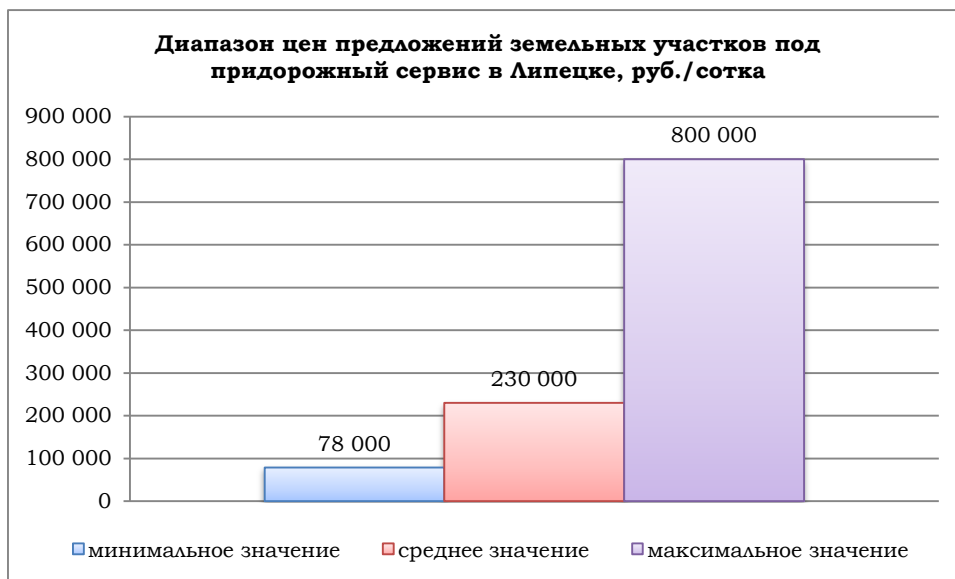
Ценообразующие факторы

Основными факторами, влияющими на цену земельных участков под придорожный сервис, являются:

- **Передаваемые имущественные права:** собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда. Разница в стоимости земельных участков в собственности и в аренде обусловлена необходимостью дополнительных затрат для выкупа участка в собственности. Диапазон средних значений корректировки по фактору «передаваемые имущественные права» составляет 0,77-1,30 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.).
- **Местоположение:** удаленность от города или населенного пункта, развитость инфраструктуры района расположения, транспортное обеспечение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земельных участков под придорожный сервис. Отличительной особенностью земельных участков под придорожный сервис является то, что, как правило, они расположены на первых линиях автотрасс и их стоимость зависит от удаленности от этих трасс и загруженности потока автотранспорта. Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по фактору «местоположение» для земельных участков под придорожный сервис приводится диапазон средних значений корректировки для участков под офисно-торговую застройку (как наиболее близкого сегмента), который составляет 0,49-2,04 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.).
- **Физические характеристики:** рельеф, форма, уклон, целостность (участок представляет собой единый земельный участок или разбит на части).
- **Наличие коммуникаций:** водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение. Этот фактор также имеет огромное значение, поскольку существенно выше цены на участки с подведенными коммуникациями. Диапазон средних значений корректировки по фактору «наличие коммуникаций» составляет 0,68-1,47 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.).
- **Фактор масштаба или площадь.** Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по фактору «масштаб» для земельных участков под придорожный сервис приводится диапазон средних значений корректировки для участков под офисно-торговую застройку (как наиболее близкого сегмента), который составляет 0,66-1,51 (источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.).
- **Разрешенное использование.** Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий. На основании проведенного анализа выбранных предложений установлено, что разница в стоимости земельных участков, расположенных в Липецке, в зависимости от конкретного вида разрешенного использования в рамках назначения «под придорожный сервис» отсутствует либо незначительна. Для проведения анализа в земли под придорожный сервис включены участки, принадлежащие к категориям земель «земли населенных пунктов» и «земли промышленности...» с видами разрешенного использования:
 - размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);
 - размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;
 - размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей(источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.).
- **Ограничения (обременения) права** – это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. К обременениям относятся: сервитут, охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона автодорог, санитарно-защитная зона от железной дороги и др. Земельные участки с обременениями стоят, как правило, дешевле. На основании консультаций с риэлтерскими агентствами выявлено, что в зависимости от степени обременения скидки на такие участки могут достигать 50%.
- **Уровень благоустройства.** Цена участка сильно зависит от объема выполненных работ по благоустройству, таких как изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.

Ценовой анализ

Распределение цен 1 сотки земельных участков под придорожный сервис в г. Липецке представлено на диаграмме:



Источник: рыночные данные

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие сведения

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования четырем основным критериям:

Таблица 17 Критерии наиболее эффективного использования

критерий	описание
Юридически правомочное использование	анализ частных ограничений, норм зонирования, строительных норм и правил, нормативных актов по охране исторических зданий, экологического законодательства, возможных ограничений, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов
Физическая осуществимость	анализ физически реальных в данной местности способов использования. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий и прочее
Финансовая целесообразность	анализ того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу, то есть доход от эксплуатации, превышающий объем эксплуатационных затрат, расходов на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении
Максимальная доходность	анализ того, какое финансово осуществимое использование будет приносить максимальный доход

Наиболее эффективное использование объекта оценки, в настоящем отчете, определяется с учетом вида объекта оценки. Далее приведен анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Проводимый анализ должен выявить наиболее эффективное использование участка как свободного. Если же площадка уже застроена, то сделать допущение, что строения отсутствуют и участок свободен. Только после получения выводов при данном допущении необходимо переходить к анализу наиболее эффективного использования застроенного участка.

Анализ земельного участка как свободного

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Оцениваемое имущество представляет собой автосалон общей площадью 2552,9 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 48:20:043601:0165. Категория земельного участка - «земли населенных пунктов», единственно допустимый вариант целевого назначения земельного участка – для автосалона. Поэтому нет основания для проведения анализа участка как незастроенного, так как в этом случае на участке следует возвести объекты, аналогичные имеющемуся на земельном участке объекту недвижимости. Дальнейший расчет наиболее эффективного использования основан на анализе застроенного участка.

Анализ земельного участка с улучшениями

Ниже в табличном виде проведен анализ критериев наиболее эффективного использования.

Таблица 18 Анализ критериев наиболее эффективного использования

критерий	описание
Юридически правомочное использование	Разрешенное использование улучшений обусловлено целевым назначением земельного участка и действующим законодательством. Целевое назначение земельного участка – для автосалона – является единственным законодательно разрешенным вариантом.
Физическая осуществимость	Физические характеристики участка позволяют строить любой объект из тех, которые разрешены законодательно. Учитывая то, что существует единственный законодательно разрешенный вариант использования, можно сделать вывод, что наиболее вероятная физическая осуществимость использования земельного участка может быть: для автосалона. Это позволит максимально использовать сделанные ранее вложения в строительство.
Финансовая целесообразность	Юридически правомочные и физически осуществимые способы использования объектов оценки анализируются с целью определения, какие из них способны дать отдачу, превышающую затраты на содержание и эксплуатацию объектов. Наибольшую отдачу будет приносить эксплуатация имущества по назначению, что будет соответствовать ранее сделанным финансовым вложениям и позволит избежать расходов на перепрофилирование объектов оценки.
Максимальная доходность	Максимальной эффективности можно достигнуть при эксплуатации объекта оценки в качестве автосалона. В этом случае все вышеуказанные условия соответствуют состоянию рынка на дату оценки и являются наиболее эффективными, а также будут соответствовать: <ul style="list-style-type: none"> • Юридически правомочному использованию; • Физической осуществимости; • Финансовой целесообразности. Это позволит использовать объект оценки с максимальной эффективностью.

Выводы

В результате проведенного анализа определено наиболее эффективное использование объекта оценки. Наиболее эффективное использование объекта оценки: **эксплуатация объекта оценки в качестве автосалона.**

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости оцениваемого имущества были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта были выбраны затратный и сравнительный подходы.

Методы оценки

В затратном подходе стоимость недвижимого имущества определяется с применением справочников укрупненных показателей стоимости строительства Ко-Инвест с последующим пересчетом полученной в базовом периоде стоимости в текущую стоимость на дату оценки. После чего из определенных затрат на воспроизводство/замещение вычитается накопленный износ и устаревания, имеющиеся на объекте оценки. Разница между затратами на воспроизводство/замещение и стоимостью накопленного износа и устареваний объекта оценки представляет собой остаточную стоимость объекта оценки. Остаточная стоимость представляет собой текущую обоснованную рыночную стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта из аналогичных материалов за минусом имеющегося у объекта оценки износа и устареваний. Полученный результат стоимости улучшений с учетом стоимости права аренды земельного участка (стоимость права аренды участка определяется сравнительным подходом), находящегося под объектом недвижимости, представляет собой итоговую стоимость имущества затратным подходом. Применение затратного подхода обусловлено наличием необходимой информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки.

В сравнительном подходе стоимость объекта оценки определена на основании сравнения предложений на продажу схожих объектов-аналогов. В качестве аналогов сравнения были выбраны объекты, которые по своему конструктивному исполнению и использованию наиболее близки к объекту оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектом оценки и объектами сравнения, была определена рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичного объекта. Произведение полученной стоимости 1 кв.м. общей площади аналога на общую площадь объекта оценки позволило рассчитать текущую рыночную стоимость объекта оценки сравнительным подходом. Применение сравнительного подхода обусловлено наличием на рынке на дату проведения оценки предложений по продаже автосалонов.

В доходном подходе стоимость недвижимого имущества определяется на основании капитализации или дисконтирования дохода от сдачи помещений в аренду. На дату проведения оценки на открытом рынке отсутствуют предложения по аренде автосалонов. Данное обстоятельство обусловлено особенностями в конструктивном и архитектурно-планировочном исполнении подобных объектов, которые создаются собственниками для эксплуатации по прямому назначению и, как правило, не предполагают сдачу в аренду. Использование в качестве объектов-аналогов предложений по аренде торгово-офисных помещений свободного назначения и помещений автосервиса некорректно применительно к объекту оценки, так как не будет учтена специфика использования, при которой помещения шоу-рума, офиса и автосервиса функционируют в комплексе как единый объект и сдача их в аренду по-отдельности нецелесообразна с позиции эффективности. Ввиду вышеуказанных факторов доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки не применялся.

Итоговый расчет

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость оцениваемого имущества.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества подходами к оценке, содержат налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Рыночная стоимость имущества также содержит НДС в размере 20%. Размер налога не отражается на итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества. Уплата НДС продавцом/покупателем оцениваемого имущества зависит от того, является ли он плательщиком НДС.

Согласно п. 2 ст. 146 НК РФ предусмотрено, что операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения НДС. При этом данное положение распространяется только на продажу прав собственности на земельные участки, поскольку под реализацией, в соответствии со статьей 39 НК РФ понимается переход права собственности. Как известно, на российском рынке недвижимости достаточно распространена ситуация переуступки прав аренды на земельные участки или другими словами – «продажа прав аренды». Продажа прав аренды не является реализацией, поскольку не подразумевает перехода права собственности.

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признается реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав, следовательно, реализация прав аренды земельных участков облагается НДС в общеустановленном порядке.

9.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки по времени строительства.

Затратный подход при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение стоимости участка земли на праве собственности или аренды;
- определение затрат на воспроизводство или замещение улучшений на участке с учетом предпринимательской прибыли;
- определение величины накопленного износа и устареваний улучшений;
- определение стоимости оцениваемого имущества, как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство или замещение улучшений за минусом накопленного износа и устареваний.

Общая формула определения стоимости затратным подходом (**Сзп**):

$$\text{Сзп} = \text{Сзу (или Спазу)} + (\text{Св (или Сзам)} + \text{Ппр} - \text{Инак}), \text{ где:}$$

Сзу (или Спазу) – стоимость земельного участка или права аренды земельного участка;

Св (или Сзам) – затраты на воспроизводство (замещение) улучшений на участке;

Ппр – прибыль предпринимателя;

Инак – величина накопленного износа и устареваний улучшений.

9.1.1 ОЦЕНКА ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Выбор и обоснование применяемых подходов к оценке

Для определения стоимости земельного участка были рассмотрены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Для оценки объекта был выбран сравнительный подход.

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы затратного подхода в теории оценки не выделены. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Проанализируем возможность применения вышеуказанных методов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка в рамках доходного подхода и методе выделения в рамках сравнительного подхода.

Учитывая вышеизложенное, затратный подход для определения стоимости объекта оценки не применялся.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В общем виде метод предполагает следующую последовательность:

- определение 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;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Анализ возможности применения: Практика рынка показывает, что продаже подлежат либо незастроенные участки, либо единые объекты (земельный участок и улучшения). На дату проведения оценки выявлено достаточное для проведения расчета количество объявлений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Таким образом, метод сравнения продаж к оценке объекта оценки применим.

Метод выделения

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

На практике метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами, а также определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов и проведение корректировки каждого аналога;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка.

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод выделения к оценке объекта оценки неприменим.

Метод распределения

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков и может применяться в следующих случаях:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В общем виде метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости и определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Анализ возможности применения: Объект оценки представляет собой застроенный земельный участок. Метод используется при оценке застроенных участков. На дату проведения оценки отсутствует информация о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому земельному участку с улучшениями. Таким образом, метод распределения к оценке объекта оценки неприменим.

Из рассмотренных методов сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества выбран метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Анализ возможности применения: Основой применения метода является наличие информации о рентных доходах от использования земельных участков. На дату проведения оценки достоверные сведения о предложениях по аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому, отсутствуют. Таким образом, метод капитализации земельной ренты к оценке объекта оценки неприменим.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Анализ возможности применения: Исходной предпосылкой применения метода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. Анализ предложения показывает, что среди предложений об аренде в подавляющем большинстве сдаются встроенные помещения, а не единые объекты. Стоит отметить, что использование в такой ситуации информации по предложениям помещений выглядит некорректным, поскольку в данном случае предложение не учитывает вклад земли в формирование стоимости единого объекта. Таким образом, метод остатка к оценке объекта оценки неприменим.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Анализ возможности применения: Исходной предпосылкой применения метода является возможность идентификации структуры и объемов доходов и расходов, связанных с земельным

участком. Необходимо понимать, что застроенный земельный участок может лишь приносить доход в составе единого объекта недвижимости: определить доходы и расходы только участка вряд ли возможно. В такой ситуации необходима идентификация структуры доходов и расходов от единого объекта недвижимости с последующим выделением доли доходов и расходов, приходящихся на земельный участок. Исходя из этого, мы сталкиваемся с проблемами, схожими, что и при применении метода остатка, когда на основании рыночных данных сложно выделить предложения об аренде (и других способах извлечения доходов) единых объектов. Другой объективной сложностью применения метода является необходимость вычленения из общей суммы доходов и расходов, приходящихся именно на земельный участок. Фактически применительно к настоящему объекту оценки метод предполагаемого использования можно представить как усложненный вариант метода остатка. Таким образом, метод предполагаемого использования к оценке объекта оценки неприменим.

Методы доходного подхода для определения стоимости оцениваемого имущества не применялись.

Итоговый расчет

После проведения расчетов было проведено согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость права аренды земельного участка.

В связи с использованием одного подхода к оценке, итоговая рыночная стоимость оцениваемого права аренды участка определяется по данным сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Условия сравнения объектов

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Для земельных участков без улучшений могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за единицу площади участка: кв.м., сотка, га;
- цена за фронтальную единицу длины;
- цена за участок площадью, стандартной для данного типа функционального использования.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 сотки площади объектов-аналогов, как наиболее распространенная единица сравнения земельных участков.

Сравнение объектов по стоимости 1 сотки земельных участков применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости земельных участков в регионе.

Определение стоимости объекта оценки методом сравнения продаж и описание корректировок

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектом оценки по основным характеристикам.

Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 сотки, полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта.

Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Аналоги

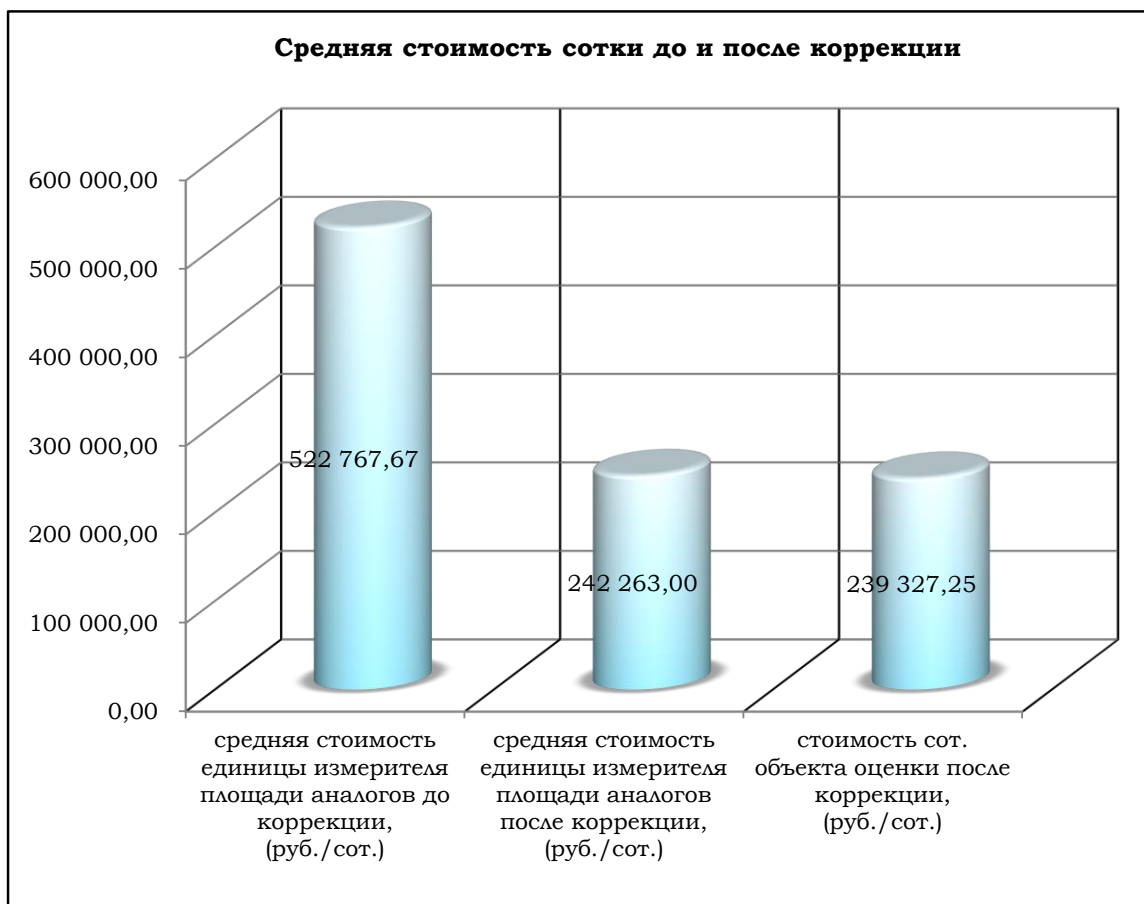
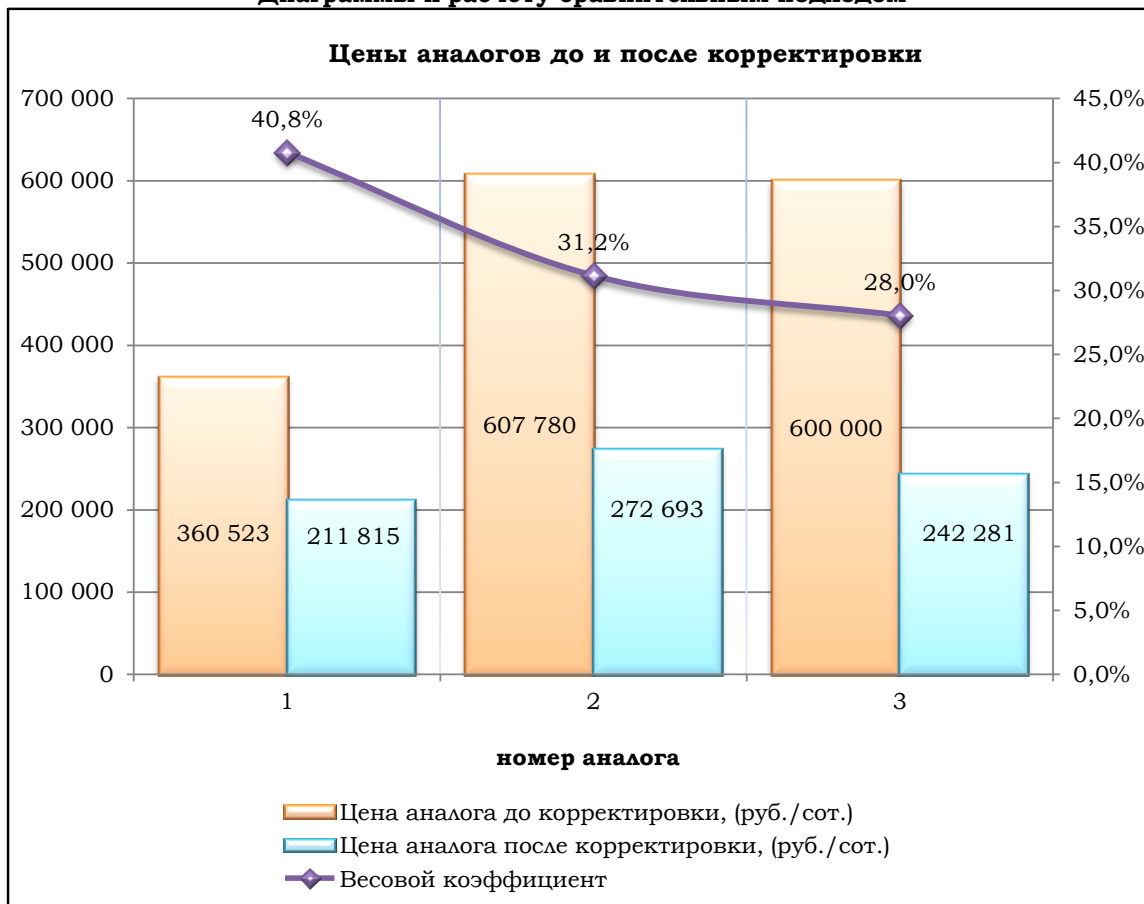
Выбор аналогов для проведения расчета стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по элементам сравнения. Для расчета выбраны предложения по продаже наиболее сопоставимых объектов. Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 19 Расчет стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена продажи объекта	руб.		8 000 000	60 000 000	12 000 000
Общая площадь	сот.	60,12	22,19	98,72	20,00
Корректировки					
Цена за единицу общей площади	руб./сот.		360 523	607 780	600 000
Передаваемые права		<i>аренда по 24.10.2032 г.</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена	руб./сот.		306 445,0	516 613,0	510 000,0
Условия финансирования		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		306 445,0	516 613,0	510 000,0
Условия продажи		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		-23,20	-23,20	-23,20
Скорректированная цена	руб./сот.		235 350,0	396 759,0	391 680,0
Условия рынка		<i>сен.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>сен.19</i>	<i>сен.19</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		235 350,0	396 759,0	391 680,0
Местоположение		<i>г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7</i>	<i>г. Липецк, ул. Краснозаводская, в районе строения 2в</i>	<i>г. Липецк, у памятника танкистам</i>	<i>г. Липецк, ул. Кривенкова, 1</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		235 350,0	396 759,0	391 680,0
Физические характеристики:					
Общее состояние		<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>	<i>типичное</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./сот.		235 350,0	396 759,0	391 680,0
Инженерные коммуникации		<i>учтены в стоимости объекта недвижимости</i>	<i>проходят рядом</i>	<i>электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение</i>	<i>электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение</i>
Корректировка	%		0,00	-21,00	-21,00
Скорректированная цена	руб./сот.		235 350,0	313 440,0	309 427,0
Масштаб объекта		<i>60,12</i>	<i>22,19</i>	<i>98,72</i>	<i>20,00</i>
Корректировка	%		-10,00	0,00	-10,00
Скорректированная цена	руб./сот.		211 815,0	313 440,0	278 484,0
Использование		<i>для автосалона</i>	<i>для строительства здания станции технического обслуживания автомобилей</i>	<i>под стоянку автомобилей (автоцентры)</i>	<i>автоцентры (мойка, шиномонтаж)</i>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		211 815,0	313 440,0	278 484,0
Асфальтирование участка		<i>учтено в стоимости объекта недвижимости</i>	<i>отсутствует</i>	<i>имеется</i>	<i>имеется</i>
Корректировка	%		0,00	-13,00	-13,00
Скорректированная цена	руб./сот.		211 815,0	272 693,0	242 281,0
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./сот.		148 708,0	335 087,0	357 719,0
то же в % от цены продажи	%		41,2	55,1	59,6
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./сот.		148 708,0	335 087,0	357 719,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		41,2	55,1	59,6
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	2	40,8%	31,2%	28,0%
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	1,44		0,588	0,449	0,404
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		40,80%	31,16%	28,04%
Цена за единицу общей площади	руб./сот.	239 327,25			
Стоимость объекта оценки	руб.	14 388 400			

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



Комментарии к расчету

В соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.» под **неактивным рынком** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

В условиях сложившейся экономической ситуации, вызванной жесткой санкционной политикой со стороны зарубежных стран против России, количество сделок купли-продажи, совершаемых с аналогичными объектами, резко сократилось. На рынке Липецкой области наблюдается застой, объекты недвижимости не продаются и не покупаются вне зависимости от степени их привлекательности, а разброс цен на сопоставимые объекты достаточно велик. **Ввиду вышеизложенного оценщиком принято решение о применении в расчете корректирующих коэффициентов, присущих неактивному рынку.**

Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объекты, принятые для сравнения, имеют различные права на земельные участки. Корректировка отражает величину изменения стоимости объекта сравнения, связанную с правом выкупа земельного участка. Указанное обстоятельство имеет большое влияние на срок последующей продажи объекта, т.е. его ликвидность, так как требует соблюдения определенной процедуры передачи прав, описанной в нормативных документах. Необходимо ввести соответствующую корректировку к ценам объектов-аналогов, находящихся в собственности, для сопоставления их с объектом оценки, находящимся в аренде.

Корректировка по критерию «передаваемые права на недвижимость» определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Таблица 19

цены земельных участков под объекты придорожного сервиса		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Объект оценки представляет собой земельный участок в долгосрочной аренде (по 24.10.2032 г.).

Объекты-аналоги находятся в собственности, корректировка составит: $(0,85 - 1) \times 100\% = -15,0\%$.

Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая категорию земель и разрешенное использование объекта оценки и объектов-аналогов, в качестве скидки на торг применяется максимальное значение скидки на цены предложений земельных участков под объекты придорожного сервиса на неактивном рынке в размере 23,2%. В условиях сложившейся экономической ситуации количество сделок купли-продажи, совершаемых с объектами недвижимости, резко сократилось, поэтому оценщиком принято решение о применении в расчете максимального значения скидки на торг, поскольку реализация объектов возможна только при условии значительного снижения цены.

Таблица 140

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%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества. Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в период с марта по сентябрь 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об офертах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по критерию «местоположение» для земельных участков под объекты придорожного сервиса оценщик использует средние значения корректирующих коэффициентов для участков под офисно-торговую застройку (как наиболее близкого сегмента).

Местоположение объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов относится к зоне VI «Районы крупных автомагистралей города», корректировка принимается равной 0%.

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V
Районы крупных автомагистралей города	Районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города	VI

Таблица 69

офисно-торговая застройка		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- **Общее состояние.** Корректировка отражает разницу в стоимости единых земельных участков с ровным рельефом, удобной формой и земельных участков, разбитых на части, имеющих уклон, неровный рельеф и т.д. Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние. Корректировка принимается равной 0%.
- **Инженерные коммуникации.** Корректировка отражает разницу в расходах на коммуникации между объектом оценки и объектами-аналогами и определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Таблица 76

Под объекты придорож- ного сервиса	Аналог								
	Отсутст- уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм	
Объект оценки	Отсутст- вуют	0%	-14%	-14%	-8%	-25%	-21%	-21%	-32%
	Э	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
	Г	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
	В, К, Т, Комм	9%	-6%	-6%	0%	-19%	-14%	-14%	-25%
	Э,Г	34%	16%	16%	23%	0%	6%	6%	-8%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	27%	27%	34%	9%	16%	16%	0%

К оцениваемому земельному участку подведены инженерные коммуникации, однако, наличие коммуникаций на участке обусловлено наличием на нем улучшений. Так как стоимость инженерных коммуникаций учтена в расчете стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода, то стоимость оцениваемого земельного участка определялась как условно-свободного без улучшений, то есть при допущении отсутствия коммуникаций на нем.

К объекту-аналогу №1 инженерные коммуникации не подведены (проходят рядом), корректировка принимается равной 0%.

Для объектов-аналогов №2 и №3, к которым подведены электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, корректировка составит -21%.

- Масштаб объекта. Корректировка отражает разницу в стоимости между объектом оценки и объектами-аналогами в зависимости от их масштаба (корректировка на эффект масштаба). Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки.

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по критерию «масштаб» для земельных участков под объекты придорожного сервиса оценщик использует средние значения масштабного фактора для участков под офисно-торговую застройку (как наиболее близкого сегмента). Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Площадь объекта оценки попадает в диапазон 0,5-1,0 га (50-100 соток).

Объект-аналог №2 также попадает в диапазон площадей 0,5-1,0 га (50-100 соток), корректировка принимается равной 0%.

Объекты-аналоги №1 и №3 попадают в диапазон площадей 0,1-0,5 га (10-50 соток), корректировка составит: $(0,90 - 1) \times 100\% = -10,0\%$.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объектов. Использование объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо (представляют собой земельные участки под объекты придорожного сервиса). Корректировка принимается равной 0%.

Асфальтирование участка

Корректировка отражает разницу в расходах на замощение территории между объектом оценки и объектами-аналогами и определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Территория оцениваемого земельного участка частично замощена, однако, наличие замощения на участке учтено в расчете стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода, поэтому стоимость оцениваемого земельного участка определялась как условно-свободного без улучшений, то есть при допущении отсутствия замощения на нем.

Объект-аналог №1 не имеет асфальтового покрытия, корректировка принимается равной 0%.

Объекты-аналоги №2 и №3 представляют собой открытые автостоянки, территория которых заасфальтирована, корректировка составит: $(0,87 - 1) \times 100\% = -13,0\%$.

Ввиду отсутствия в справочнике оценщика недвижимости корректирующих коэффициентов по критерию «асфальтирование участка» для земельных участков под объекты придорожного сервиса оценщик использует средние значения корректирующих коэффициентов для участков под индустриальную застройку (как единственного представленного сегмента).

Таблица 106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,87	0,86	0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов-аналогов с объектом оценки определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту-аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.
- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Выводы

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

Стоимость оцениваемого права аренды земельного участка сравнительным подходом составляет: 14 388 400 руб.

Полученная методом сравнения продаж стоимость права аренды земельного участка включается в стоимость расположенного на нем объекта недвижимости затратным подходом.

9.1.2 ОЦЕНКА УЛУЧШЕНИЙ

Методика оценки

Для расчета стоимости улучшений применялись затраты на воспроизводство/замещение.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Существующие здания, однако, могли быть созданы из материалов, по строительным технологиям или проектам, которые сегодня вышли из употребления, а затраты на возведение их копий в современных условиях рассчитать либо невозможно, либо они несопоставимы с затратами на возведение современных зданий аналогичного функционального назначения и равной полезности. В этой ситуации оценивается стоимость объекта равной полезности с объектом оценки, возведение которого во всех аспектах соответствует современному уровню строительного производства. [ЗП.2]

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

Определение затрат на воспроизводство/замещение может проводиться несколькими основными методами:

- метод сравнительной единицы (основан на применении удельных затрат на единицу площади или объема);
- метод разбивки по компонентам (предполагает разбивку объекта на строительные компоненты – фундамент, стены, перекрытия т.п., стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема);
- метод количественного обследования (различные способы сметного расчета: ресурсный; ресурсно-индексный; базисно-индексный; базисно-компенсационный).

Для проведения расчетов был выбран метод сравнительной единицы. Этот метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах к объекту оценки. При этом учитываются и корректируются следующие параметры:

- функциональное назначение;
- физические характеристики;
- прочие другие характеристики, влияющие на стоимость объекта оценки.

В качестве единицы сравнения выбирается кв.м., куб.м. или иная сопоставимая единица сравнения.

Общая формула определения стоимости методом сравнительной единицы:

$$C_o = C_{ec} \times K_{ec} \times K_{п} \times K_{м} \times K_{в} \times P_{пр} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

C_o – стоимость оцениваемого объекта;

C_{ec} – стоимость одной единицы сравнения типичного объекта-аналога на базовую дату;

K_{ec} – количество единиц сравнения оцениваемого объекта;

K_п – коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных физических параметров между объектами аналогами и объектом оценки;

K_м – коэффициент, учитывающий местоположение объекта, поправки на региональном уровне;

K_в – коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой оценки;

P_{пр} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;

K_{ндс} – коэффициент, учитывающий НДС.

Расчет методом сравнительной единицы проводится на базе следующих источников:

- Справочник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания. 2016» [ЗП.5].
- Справочник КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий. 2016» [ЗП.6].
- Бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве». Апрель 2019. Выпуск 107 [ЗП.4].

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению справочника КО-ИНВЕСТ.

Переход к уровню цен на дату оценки

Справочник КО-ИНВЕСТ содержит удельные стоимостные показатели в уровне цен на 01.01.2016 года. Пересчет стоимости на дату оценки осуществляется с использованием соответствующих индексов, публикуемых в бюллетене [ЗП.4].

4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, край, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
в бескаркасных системах				в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Северный район										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,893	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,863	0,736	0,788	0,773	0,758	0,786	0,778	0,789	0,814	0,805
Республика Мордовия	0,832	0,752	0,780	0,811	0,779	0,810	0,801	0,825	0,849	0,829
Чувашская Республика	0,865	0,782	0,846	0,810	0,831	0,831	0,857	0,856	0,877	0,888
Кировская область	0,926	0,832	0,864	0,817	0,863	0,877	0,884	0,900	0,914	0,899
Нижегородская область	0,804	0,743	0,703	0,739	0,702	0,754	0,755	0,766	0,772	0,788
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,829	0,751	0,770	0,866	0,775	0,787	0,769	0,802	0,840	0,851
Воронежская область	0,821	0,801	0,808	0,841	0,832	0,844	0,842	0,869	0,867	0,851
Курская область	0,838	0,814	0,824	0,738	0,814	0,848	0,840	0,858	0,860	0,886
Липецкая область	0,766	0,743	0,712	0,733	0,724	0,753	0,753	0,796	0,800	0,779
Тамбовская область	0,832	0,781	0,785	0,815	0,788	0,810	0,809	0,826	0,850	0,829
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,845	0,745	0,764	0,890	0,740	0,761	0,761	0,829	0,744	0,826
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989
Астраханская область	0,817	0,787	0,774	0,798	0,790	0,862	0,821	0,839	0,858	0,847
Волгоградская область	0,906	0,826	0,937	0,825	0,867	0,892	0,897	0,900	0,923	0,933
Пензенская область	0,907	0,852	0,887	0,781	0,854	0,890	0,869	0,891	0,886	0,873
Самарская область	0,792	0,758	0,705	0,983	0,759	0,779	0,788	0,798	0,787	0,786
Саратовская область	0,857	0,777	0,791	1,019	0,769	0,802	0,813	0,827	0,783	0,791
Ульяновская область	0,914	0,836	0,857	0,867	0,855	0,874	0,876	0,903	0,927	0,881

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2.

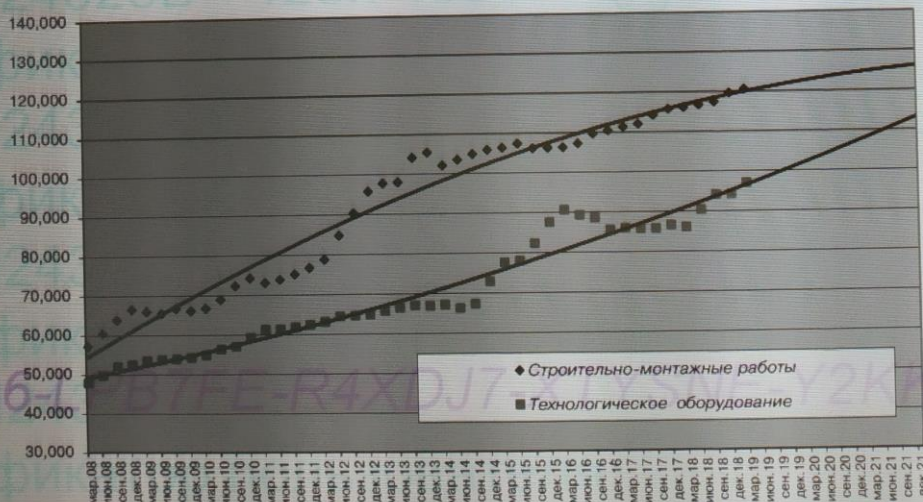
Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	нерудных и бетона	монолит- ного железобетона	сборного железобетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северный район								
Республика Карелия *	0,905	1,004	0,954	1,014	0,911	1,081	0,949	0,846
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,006	1,091	0,972	1,096	1,031	1,109	1,026	0,948
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,226	1,330	1,185	1,337	1,257	1,352	1,251	1,155
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	0,984	1,069	0,990	1,017	0,986	1,145	1,004	0,960
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,198	1,301	1,205	1,238	1,200	1,394	1,222	1,168
Вологодская область	0,817	0,901	0,792	0,906	0,821	0,867	0,817	0,788
Мурманская область *	1,321	1,327	1,243	1,197	1,197	1,326	1,313	1,234
Северо-Западный район								
г. Санкт-Петербург	0,973	1,018	0,967	1,051	0,983	1,018	1,083	1,020
Ленинградская область	1,079	1,087	1,046	1,127	1,079	1,084	1,193	1,151
Новгородская область	0,869	0,996	0,839	0,982	0,896	0,903	0,891	0,822
Псковская область	0,756	0,867	0,728	0,909	0,775	0,834	0,724	0,662
Центральный район								
Брянская область	0,758	0,812	0,738	0,847	0,770	0,755	0,730	0,674
Владимирская область	0,739	0,842	0,793	0,895	0,831	0,870	0,795	0,703
Ивановская область	0,766	0,864	0,790	0,906	0,832	0,870	0,815	0,708
Калужская область	0,764	0,870	0,813	0,938	0,820	0,862	0,827	0,701
Костромская область	0,722	0,793	0,732	0,815	0,748	0,761	0,715	0,666
г. Москва	1,227	1,155	1,201	1,238	1,206	1,222	1,314	1,362
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,804	0,848	0,807	0,884	0,894	0,814	0,836	0,762
Рязанская область	0,735	0,876	0,731	0,851	0,766	0,781	0,769	0,665
Смоленская область	0,812	0,825	0,813	0,869	0,776	0,800	0,779	0,700
Тверская область	0,839	0,897	0,821	0,914	0,848	0,853	0,871	0,825
Тульская область	0,805	0,916	0,806	0,916	0,830	0,856	0,857	0,766
Ярославская область	0,828	0,884	0,810	0,915	0,822	0,860	0,821	0,738
Волго-Вятский район								
Республика Марий Эл	0,741	0,844	0,748	0,849	0,765	0,805	0,754	0,654
Республика Мордовия	0,768	0,837	0,778	0,896	0,806	0,829	0,818	0,728
Чувашская Республика	0,888	0,851	0,879	0,909	0,857	0,888	0,835	0,827
Кировская область	0,865	0,934	0,856	0,927	0,856	0,899	0,867	0,825
Нижегородская область	0,706	0,804	0,714	0,905	0,777	0,788	0,712	0,665
Центрально-Черноземный район								
Белгородская область	0,733	0,882	0,790	0,807	0,787	0,851	0,775	0,688
Воронежская область	0,819	0,856	0,843	0,903	0,834	0,851	0,846	0,750
Курская область	0,824	0,866	0,844	0,913	0,847	0,886	0,814	0,775
Липецкая область	0,666	0,760	0,712	0,857	0,749	0,779	0,694	0,604
Тамбовская область	0,747	0,850	0,793	0,847	0,785	0,829	0,768	0,677
Поволжский район								
Республика Калмыкия	0,718	0,873	0,753	0,820	0,734	0,826	0,710	0,647
Республика Татарстан	0,952	0,990	0,971	1,045	0,983	0,989	1,004	1,009
Астраханская область	0,859	0,899	0,774	0,861	0,835	0,847	0,821	0,784
Волгоградская область	0,867	0,903	0,849	0,945	0,871	0,933	0,900	0,833
Пензенская область	0,842	0,902	0,840	0,915	0,879	0,873	0,868	0,794
Самарская область	0,738	0,818	0,777	0,904	0,818	0,786	0,784	0,700
Саратовская область	0,710	0,865	0,730	0,953	0,750	0,791	0,776	0,660
Ульяновская область	0,822	0,931	0,809	0,967	0,823	0,881	0,839	0,786

Корректирующие коэффициенты
и классы зданий

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	97,036	2,957
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,649	0,108	97,977	0,970
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,335	0,569	99,405	1,457
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,987	0,537	100,848	1,452
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	122,605	0,507	102,306	1,446
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	123,189	0,476	103,779	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,739	0,447	105,267	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	124,255	0,417	106,770	1,428
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	124,737	0,388	108,288	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	125,186	0,359	109,821	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,600	0,331	111,369	1,409
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Декабрь 21	125,980	0,303	112,931	1,403
					Март 22	126,326	0,275	114,509	1,397



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

Таблица 20 Определение индексов пересчета цен для справочника КО-ИНВЕСТ

наименование	значение
Региональный коэффициент стоимости строительства по КС-6 на 01.01.2016 г. для Липецкой области	0,753
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2015 г.	106,207
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на сентябрь 2019 г.	121,335
Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки	0,8603
Региональный коэффициент стоимости строительства по КС-8 на 01.01.2016 г. для Липецкой области	0,666
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на декабрь 2015 г.	106,207
Индекс цен на СМР в среднем по РФ на сентябрь 2019 г.	121,335
Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки	0,7609

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (девелопера) является рыночной нормой, мотивирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Следовательно, прибыль предпринимателя представляет собой уровень риска инвестиций в оцениваемое имущество. Вкладывая деньги в объект инвестиций, инвестор рискует в той или иной степени либо не получить прибыль, либо лишиться первоначальных инвестиций. Чем выше уровень риска, тем более высокую премию (прибыль) требует для себя инвестор.

Объекты недвижимости имеют более высокие риски, связанные с неопределенностью будущих доходов, и низкие риски с точки зрения потери вложенных средств.

Объект оценки представляет собой автосалон. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в справочнике оценщика недвижимости, автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в справочнике значений прибыли предпринимателя для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, оценщик применяет среднее значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента), которое составляет 18,6%.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 23

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,6%	17,6%	19,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	21,1%	19,9%	22,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,3%	21,1%	23,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

Определение затрат на воспроизводство/замещение

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового здания или сооружения.

При проведении сравнения показателей типового объекта и оцениваемого имущества вносятся корректировки, отражающие имеющиеся различия между ними в конструктивных элементах, качестве отделки и объемах работ.

В результате корректировки стоимости типового объекта определяется искомая величина затрат на воспроизводство/замещение.

Основные данные по принятому для расчета типовому объекту приведены далее в табличном виде.

В соответствии с данными технического паспорта в состав объекта оценки «Автосалон (лит. А (автосалон) - площадь 2552,9 кв. м., лит. 1 (замощение) - площадь 1348,3 кв. м.), назначение: нежилое. Этажность: 1. Кадастровый номер: 48:20:0043601:4206» входят несколько литер: «Автосалон (литер А)» и «Замощение (литер I)», определение затрат на воспроизводство/замещение которых проводится отдельно и представлено далее в табличном виде.

Таблица 21 Расчет затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки

объект оценки	Автосалон (литер А)
описание	Общая площадь - 2552,9 кв.м., строительный объем - 21653,0 куб.м. данные об объекте-аналоге
сборник КО-ИНВЕСТ / код в сборнике	Общественные здания. 2016 / ruO3.09.000.0019
наименование	Автосалоны от 1 до 2 этажей
описание	Этажность: 1/2. Высота этажа до 4,5 м. Объем, куб.м.: от 7425 до 10125. Площадь, кв.м.: от 1650 до 2250. Фундаменты - железобетонный. Прочие системы - подъемники, компрессор, оборудование для подачи топлива.

АВТОСАЛОНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ											Этажность: 1 / 2 - Высота, м: до 4,5		КС-6				
ОПИСАНИЕ: Высота этажа до 4,5 м						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Подъемники, компрессор, оборудование для подачи топлива											
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruO3.09.000.0017											от 7425 до 10125	от 1650 до 2250	*Deluxe	руб. на 1 м³	9 644		
ruO3.09.000.0018											от 7425 до 10125	от 1650 до 2250	*Premium	руб. на 1 м³	6 804		
ruO3.09.000.0019											от 7425 до 10125	от 1650 до 2250	*Standard	руб. на 1 м³	4 879		
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЪЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБАНЬ	ПЕРЕБОРКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬВЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБ-ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
727,03	131,45	406,45	114,65	437,97	1366,24		549,23	733,85	704,58	509,99	518,70	1712,67	392,79	914,40	39,44	384,24	9643,70
7,54%	1,36%	4,21%	1,19%	4,54%	14,17%		5,70%	7,61%	7,31%	5,29%	5,38%	17,76%	4,07%	9,48%	0,41%	3,98%	100,00%
727,03	131,45	406,45	114,65	437,97	683,12		411,91	366,92	352,28	509,99	420,33	336,67	685,80	24,63	338,14		6803,68
10,69%	1,93%	5,97%	1,69%	6,44%	10,04%		6,05%	5,39%	5,18%	7,50%	6,18%	12,59%	4,95%	10,08%	0,36%	4,97%	100,00%
727,03	131,45	406,45	114,65	437,97	341,55		274,61	183,45	176,14	509,99		570,89	224,44	457,19	16,10	307,40	4879,32
14,90%	2,69%	8,33%	2,35%	8,98%	7,00%		5,63%	3,76%	3,61%	10,45%		11,70%	4,60%	9,37%	0,33%	6,30%	100,00%

класс конструктивной системы	КС-6
класс качества	Standard
измеритель	куб.м.
кол-во единиц измерителя	от 7425 до 10125
стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб.	4 879,00
поправки	
поправка по площади/объему*	0,87
итого с поправками	4 244,73
Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки	0,8603
текущая стоимость единицы измерения	3 651,56
кол-во единиц измерителя на объекте оценки	21 653,00
Стоимость объекта в ценах на дату оценки	79 067 229
Прибыль застройщика % от затрат - 18,6%	14 706 505
НДС, % от затрат - 20%	18 754 747
Затраты на воспроизводство/замещение, руб.	112 528 500

***Поправка по объему/площади**

Поправка на разницу в объеме (V, куб.м.) или площади (S, кв.м.) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов нижеприведенной таблицы:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,30 – 0,49	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,50 – 0,70	1,16	0,85 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,51 – 2,00	0,93

Таблица 22 Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки с учетом корректировок

№	наименование	удельные веса КЭ, %	затраты на воспроизводство/замещение, руб.	корректировки к удельным весам КЭ*	затраты на воспроизводство/замещение с учетом кор-ок, руб.
1	фундаменты (подземная часть)	14,90%	16 766 747	1,00	16 766 747
2	каркас	2,69%	3 027 017	1,00	3 027 017
3	стены наружные, возможна отделка	8,33%	9 373 624	1,00	9 373 624
4	стены внутренние, перегородки, сантехкабины	2,35%	2 644 420	1,00	2 644 420
5	перекрытия и покрытие	8,98%	10 105 059	1,00	10 105 059
6	кровли	7,00%	7 876 995	1,00	7 876 995
7	лестницы, балконы, лоджии		0	0,00	0
8	проемы	5,63%	6 335 355	1,00	6 335 355
9	полы	3,76%	4 231 072	1,00	4 231 072
10	внутренняя отделка	3,61%	4 062 279	1,00	4 062 279
11	прочие конструкции	10,45%	11 759 228	1,00	11 759 228
12	особостроительные работы, лифты		0	0,00	0
13	отопление, вентиляция и кондиционирование	11,70%	13 165 835	1,00	13 165 835
14	водоснабжение и канализация	4,60%	5 176 311	1,00	5 176 311
15	электроснабжение и освещение	9,37%	10 543 920	1,00	10 543 920
16	слаботочные системы	0,33%	371 344	1,00	371 344
17	прочие системы и спец. оборудование	6,30%	7 089 296	0,00	0
Итого:		100,00%	112 528 500	0,94	105 439 200

*Примечание к таблице: корректировки к удельным весам объекта оценки отражают его отличие от объекта-аналога по наличию подъемников, компрессора и оборудования для подачи топлива (так как указанные объекты представляют собой движимое имущество).

Определение затрат на воспроизводство/замещение объектов оценки с учетом корректировок к удельным весам проводится только для здания, так как по его аналогу в справочнике Ко-Инвест приведено распределение удельных весов. Для аналогов сооружения (замощения) распределение удельных весов в справочниках Ко-Инвест отсутствует.

Таблица 23 Расчет затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки

объект оценки		Замощение (литер I)				
описание		Общая площадь - 3745,3 кв.м.				
		данные об объекте-аналоге				
сборник КО-ИНВЕСТ / код в сборнике		Благоустройство территорий. 2016 / ruБЗ.03.003.0002				
наименование		Дорожки и площадки				
описание		Тротуарная плитка на песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов				
ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ						
ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ						КС-8
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruБЗ.03.003.0001 Тротуарная плитка - На бетонном основании с учетом стоимости строительных материалов					*руб. на 1 м²	6 809
ruБЗ.03.003.0002 Тротуарная плитка - На песчаном основании с учетом стоимости строительных материалов					*руб. на 1 м²	4 349
ruБЗ.03.003.0003 Тротуарная плитка - На песчаном основании с разрывом («плитка по газону») с учетом стоимости строительных материалов					*руб. на 1 м²	2 837
класс конструктивной системы				КС-8		
класс качества				-		
измеритель				КВ.М.		
кол-во единиц измерителя				-		
стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб.				4 349,00		
поправки						
поправка по площади/объему				1,00		
итого с поправками				4 349,00		
Коэффициент пересчета стоимости на дату оценки				0,7609		

объект оценки	Замощение (литер I)
текущая стоимость единицы измерения	3 309,00
кол-во единиц измерителя на объекте оценки	3 745,30
Стоимость объекта в ценах на дату оценки	12 393 198
Прибыль застройщика % от затрат - 18,6%	2 305 135
НДС, % от затрат - 20%	2 939 667
Затраты на воспроизводство/замещение, руб.	17 638 000

Определение стоимости износа и устареваний

Накопленный износ и устаревания – это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание/сооружение внутренних или внешних факторов.

Считается, что причинами потери рыночной стоимости недвижимости являются факторы, вызываемые физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием, или их комбинацией.

В настоящем отчете накопленный износ и устаревания объекта оценки определяются методом разбивки. При этом в общем случае рассматриваются все виды износа и устареваний, к которым относятся:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее или экономическое устаревание.

Физический износ

Физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.).

Физический износ подразумевает потерю стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на осуществление ремонта строительных конструкций и элементов, инженерных систем здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что все конструкции и элементы будут восстановлены до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или будут полностью заменены.

В настоящем отчете определение физического износа оцениваемого имущества проведено методом экономического возраста.

Метод экономического возраста

Расчет величины физического износа методом экономического возраста производится по следующей формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ХВ} / \text{СПС} \times 100\%, \text{ где}$$

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПС – срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан далее по тексту.

Определение срока полезной службы объекта оценки

Срок полезной службы (срок полезного использования) – либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.

Срок полезной службы оцениваемого здания принят в соответствии с Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 № 147 о введении в действие положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий.

Срок полезной службы оцениваемого сооружения (замощения) принят в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

Значение срока полезной службы каждого выделенного подкласса (вида) приведено в следующей таблице.

Таблица 24 Определение срока полезного использования оцениваемого имущества

Наименование класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	Срок полезной службы по Приказу Госстроя СССР от 08.09.1964 № 147, лет
Здания	Здания общественные	Здания со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы - кирпичные или деревянные, перекрытия – деревянные	80

		(ввиду отсутствия в классификации зданий КС-6 оценщиком в качестве ориентира срока службы принята данная наиболее сопоставимая группа)	
Наименование класса	Наименование класса	Дополнительное деление	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)
Сооружения	Сооружения транспортного хозяйства, связи и других отраслей	Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок и аэродромов: цементобетонные	50

Таблица 25 Определение величины физического износа объекта оценки

№	наименование	год постройки	фактический срок службы, лет	нормативный срок службы, лет	нормативный физический износ, %
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7				
1.1	Автосалон (литер А)	2007	12	80	15,00%
1.2	Замощение (литер І)	2007	12	50	24,00%

Таблица 26 Физический износ объекта оценки

№	наименование	затраты на воспроизводство/зачисление с учетом кор-ок, руб.	физический износ, %	физический износ, руб.
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	123 077 200		20 049 000
1.1	Автосалон (литер А)	105 439 200	15,00%	15 815 900
1.2	Замощение (литер І)	17 638 000	24,00%	4 233 100
Итого:		123 077 200		20 049 000

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Применение процедуры оптимизации позволит учесть многие элементы функционального устаревания.

Функциональное устаревание отражает устаревание функций объекта, то есть его основных эксплуатационных качеств (свойств, характеристик):

- соответствие своему назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п.;
- наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и др.;
- надежность при эксплуатации: выполнение нормативных показателей прочности, жесткости, устойчивости, пожарной безопасности, огнестойкости, тепло-, звуко-, гидроизоляции;
- экологичность: наличие современной технологии производства (удаления отходов), соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды;
- внешний вид, отвечающий современным архитектурным и эстетическим требованиям;
- экономичность при возведении и эксплуатации.

Устаревание (несоответствие нормам) хотя бы одного из этих качеств снижает полезность и потребительскую ценность объекта. Функциональное устаревание в значительной степени сокращает

срок экономической жизни объекта недвижимости и может очень сильно повлиять на его рыночную стоимость.

Таким образом, функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости, а также недостатками и «сверхулучшениями».

Представленное на оценку имущество соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам.

Наличие функционального устаревания у объекта оценки не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание заключается в потере стоимости, обусловленной влиянием внешних по отношению к объекту оценки факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Наличие внешнего (экономического) устаревания у объекта оценки не выявлено.

Накопленный износ и устаревания

Стоимость накопленного износа и устареваний принимается путем суммирования всех видов износа и устареваний, имеющихся у объекта оценки. В данном отчете функциональное и внешнее (экономическое) устаревания у объекта оценки отсутствуют, поэтому накопленный износ и устаревания равны физическому износу объекта оценки.

Определение остаточной стоимости

Остаточная стоимость оцениваемого имущества определяется как разница между затратами на воспроизводство/замещение объекта оценки и стоимостью его накопленного износа и устареваний.

Таблица 27 Определение остаточной стоимости объекта оценки

№	наименование	затраты на воспроизводство/замещение с учетом кор-ок, руб.	накопленный износ и устаревания, руб.	остаточная стоимость, руб.
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7	123 077 200	20 049 000	103 028 200
Итого:		123 077 200	20 049 000	103 028 200

Итоговая стоимость оцениваемого имущества затратным подходом определяется как сумма остаточной стоимости объекта недвижимости и стоимости права аренды земельного участка, находящегося под объектом.

Таблица 28 Стоимость объекта оценки затратным подходом

№	наименование	стоимость, руб.
1	Объект недвижимости (остаточная стоимость затратным подходом)	103 028 200
2	Право аренды земельного участка (стоимость методом сравнения продаж)	14 388 400
Стоимость затратным подходом, руб.		117 416 600

Выводы по затратному подходу

Стоимость, определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты на получение аналогичного имущества путем нового строительства.

Расчет затратным подходом позволяет определить рыночную стоимость оцениваемого имущества, основанную на стоимости затрат, необходимых для воспроизводства/замещения аналогичного объекта с учетом присущего ему износа и устареваний.

В тоже время, затратный подход не учитывает следующие показатели:

- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе;
- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;
- изменение спроса на аналогичные объекты на рынке.

С учетом вышеизложенного анализа полученной в затратном подходе стоимости можно утверждать, что она в целом соответствует целям оценки.

Стоимость оцениваемого имущества (с учетом права аренды земельного участка) затратным подходом составляет: 117 416 600 руб.

9.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Общие сведения

Сравнительный подход основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки, которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних (не более 6 месяцев) сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности, а так же информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
- Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наиболее эффективное использование объекта.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
- Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик объектов-аналогов к одному стоимостному показателю.

Сведения о сделках

Участники рынка недвижимости, как правило, не спешат делиться информацией о подробностях сделок и ценах конкретных продаж. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Последовательность внесения корректировок

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:

- **передаваемые права на недвижимость,**
- **условия финансирования,**
- **условия продажи,**
- **условия рынка,**
- местоположение,
- физические характеристики,
- использование,
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжает действовать на все последующие корректировки.

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

Расчет методом сравнения продаж проводился путем внесения процентных корректировок к ценам предложений на продажу аналогов. Корректировки отражают различия, как положительные, так и отрицательные, которые имеются между объектом оценки и объектами-аналогами, принятыми для сравнения. При корректировке цен объектов-аналогов, все корректировки вводятся от объекта-аналога к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в объекте-аналоге лучше, чем в объекте оценки, то вводится отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в объекте-аналоге хуже, чем в оцениваемом, то вводится положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Условия сравнения объектов

Характер и степень отличий объекта-аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливались в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого объекта-аналога с объектом оценки. Корректировки цен объектов-аналогов по элементам сравнения определялись для цены единицы сравнения объекта-аналога.

Для объектов недвижимости могут быть использованы следующие единицы сравнения:

- цена за кв.м. общей площади здания или сооружения;
- цена за куб.м. здания или сооружения;
- цена за единицу, приносящую доход.

При проведении расчетов в качестве единицы сравнения принималась стоимость 1 кв.м. общей площади объектов, как наиболее распространенная единица сравнения.

Сравнение объектов по стоимости 1 кв.м. применяется в риэлтерских фирмах, статистических исследованиях консалтинговых фирм, строительных организаций и на сегодняшний день является наиболее применяемым показателем стоимости строительства и недвижимости в регионе.

9.2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ И ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для проведения расчета были отобраны несколько объектов аналогичного назначения, сопоставимых с объектами оценки по основным характеристикам. Стоимость объекта оценки рассчитывается путем умножения стоимости 1 кв.м., полученной после внесения корректировок, на общую площадь объекта. Порядок и размеры внесенных корректировок, расчет стоимости объекта оценки выполнены в табличной форме и приведены в таблице корректировок сравнимых продаж.

Аналоги

Выбор аналогов для проведения расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом обусловлен ограниченным количеством/отсутствием предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по элементам сравнения.

В ретроспективном полугодовом периоде до даты проведения оценки на рынке г. Липецка выявлено всего три предложения по продаже автосалонов; все три аналога использованы оценщиком в расчете.

Подробное описание объектов-аналогов с указанием источников информации приведено в разделе Приложения.

Таблица 29 Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Цена продажи объекта	руб.		46 500 000	60 000 000	76 000 000
Общая площадь	кв.м.	2 552,9	2 254,8	1 684,1	2 764,6
Корректировки					
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.		20 623	35 627	27 490
Передаваемые права на недвижимость		<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>	<i>собственность</i>
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		20 623,0	35 627,0	27 490,0
Условия финансирования		X	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		20 623,0	35 627,0	27 490,0
Условия продажи		X	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>	<i>оферта</i>
Корректировка	%		-26,3	-26,3	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	26 257,0	27 490,0
Условия рынка		<i>сен.19</i>	<i>мар.19</i>	<i>сен.19</i>	<i>сен.19</i>
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	26 257,0	27 490,0
Местоположение		<i>г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7</i>	<i>г. Липецк, ул. Студеновская, 201</i>	<i>г. Липецк, Московская улица, 79В</i>	<i>г. Липецк, ул. М.И. Неделина, 2Г</i>
Корректировка	%		0	0	-16
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	26 257,0	22 982,0
Физические характеристики:					
Общее состояние		<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>	<i>хорошее</i>
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	26 257,0	22 982,0
Инженерные коммуникации		<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>	<i>все коммуникации</i>
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	26 257,0	22 982,0
Отделка		<i>требует косметического ремонта</i>	<i>требует косметического ремонта</i>	<i>типичная</i>	<i>типичная</i>
Корректировка	%		0	-14	-14
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	22 476,0	19 673,0
Масштаб объекта		<i>2 552,9</i>	<i>2 254,8</i>	<i>1 684,1</i>	<i>2 764,6</i>
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	22 476,0	19 673,0
Использование		<i>автосалон</i>	<i>автосалон</i>	<i>автосалон</i>	<i>автосалон</i>
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	22 476,0	19 673,0
Скорректированная цена	руб./кв.м.		15 199,0	22 476,0	19 673,0
Для выводов:					

элементы сравнения	ед.изм.	объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		5 424,0	13 151,0	7 817,0
то же в % от цены продажи	%		26,3	36,9	28,4
Общая валовая коррекция (абсолютное значение)	руб./кв.м.		5 424,0	13 151,0	7 817,0
Общая валовая коррекция в % от цены продажи	%		26,3	36,9	28,4
<i>Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)</i>	1,00	2	35,4%	30,3%	34,4%
<i>Коэффициенты по общей валовой коррекции</i>	2,08		0,737	0,631	0,716
<i>по общей валовой коррекции (расчет)</i>	100,00%		35,36%	30,28%	34,36%
Цена за единицу общей площади	руб./кв.м.	18 900,00			
Стоимость объекта оценки	руб.	48 250 000			

Диаграммы к расчету сравнительным подходом



Комментарии к расчету

Объект оценки представляет собой автосалон. В соответствии с классификацией объектов офисно-торговой недвижимости, приведенной в «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.», автоцентры, дилерские центры и автосалоны относятся к классу недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса. Ввиду отсутствия в указанном справочнике корректирующих коэффициентов для сравнительного подхода для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (за исключением скидки на торг), оценщик применяет значения корректирующих коэффициентов для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости (как наиболее близкого сегмента).

В соответствии с данными «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.» под **неактивным рынком** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

В условиях сложившейся экономической ситуации, вызванной жесткой санкционной политикой со стороны зарубежных стран против России, количество сделок купли-продажи, совершаемых с объектами недвижимости, резко сократилось. На рынке Липецкой области наблюдается застой, объекты недвижимости не продаются и не покупаются вне зависимости от степени их привлекательности.

В ретроспективном полугодовом периоде до даты проведения оценки на рынке г. Липецка выявлено всего три предложения по продаже автосалонов. Ввиду вышеизложенного оценщиком принято решение о применении в расчете корректирующих коэффициентов, присущих неактивному рынку.

Определение стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом проводится без учета различий между земельными участками, расположенными под объектом оценки и объектами-аналогами, по критериям «передаваемые права на недвижимость» и «масштаб», так как на основании консультаций с продавцами нежилых зданий коммерческого назначения было установлено, что в составе единого объекта недвижимости (здания, расположенного на земельном участке) вид права на участок, а также его масштаб не оказывают значительного влияния на цену объекта.

Передаваемые права на недвижимость

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые права (права собственности). Корректировка принимается равной 0%.

Условия финансирования

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за недвижимое имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество.

Условия финансирования всех объектов предполагаются сопоставимыми – оплата 100% собственными средствами, наличным или безналичным расчетом. Корректировка принимается равной 0%.

Условия продажи

Для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов-аналогов, а не реальные сделки. Предполагается, что цены объектов-аналогов при совершении сделки могут уменьшиться. В цены предложений на продажу внесены поправки, учитывающие снижение цен при заключении реальной сделки с объектом оценки. Корректировка отражает величину уменьшения цены объекта-аналога при реальной сделке. Это, прежде всего, может быть связано со скидкой, предоставленной продавцом в случае торгов.

Учитывая назначение/использование объекта оценки и объектов-аналогов, в качестве скидки на торг применяется максимальное значение скидки на цены предложений недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, на неактивном рынке в размере 26,3%. В условиях сложившейся экономической ситуации количество сделок купли-продажи, совершаемых с объектами недвижимости, резко сократилось, поэтому оценщиком принято решение о применении в расчете максимального значения скидки на торг, поскольку реализация объектов возможна только при условии значительного снижения цены. Для объекта-аналога №3, реализуемого через открытый аукцион, скидка на торг не применяется.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 189

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	10,3%	21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2%	26,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера А.А. Нижний Новгород, 2018.

Условия рынка

Условия рынка во время совершения сделки по продаже сопоставимого имущества могут отличаться от условий на дату оценки оцениваемого имущества.

Для проведения сравнения отобраны объекты, выставленные на продажу в период с марта по сентябрь 2019 года. Поправка призвана отражать динамику цен на рынке. Данные об offerтах имеют незначительное временное отличие. С учетом сегмента рынка и сроков, прошедших со времени выставления имущества на рынке до времени проведения оценки, корректировка принимается равной 0%.

Местоположение

Местоположение объектов оказывает значительное влияние на цены сделок, что обусловлено различной привлекательностью районов города/региона, удобством положения для объектов определенного функционального назначения, сложившимся общественным мнением.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов в рамках критерия «местоположение», по мнению оценщика, являются:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта-аналога.
- Транспортная доступность района: наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей населенного пункта, интенсивность транспортного сообщения, транспортная оснащённость района расположения объекта, удаленность от центра города. Влияние фактора транспортной доступности различно для объектов различного назначения.
- Привлекательность района расположения. Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости.

Корректировка определяется на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Местоположение объекта оценки относится к зоне VI «Районы крупных автомагистралей города».

Местоположение объектов-аналогов №1 и №2 также относится к зоне VI «Районы крупных автомагистралей города», корректировка принимается равной 0%.

Местоположение объекта-аналога №3 относится к зоне II «Центры административных районов города», корректировка составит: $(0,84 - 1) \times 100\% = -16\%$.

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Таблица 47

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Физические характеристики

Физические характеристики сопоставимого имущества отличаются от характеристик рассматриваемого имущества, поэтому каждое из отличий было скорректировано с учетом его влияния на стоимость.

При выполнении сравнительного анализа были рассмотрены следующие физические характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов:

- Общее состояние.
- Инженерные коммуникации.
- Отделка.
- Масштаб.

Общее состояние

Корректировка по критерию «общее состояние» отражает разницу в сроке эксплуатации и качестве основных строительных конструкций объекта оценки и объектов-аналогов.

Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги имеют сопоставимое общее состояние (хорошее). Корректировка принимается равной 0%.

Инженерные коммуникации

Объект оценки и выбранные для проведения сравнения объекты-аналоги оборудованы всеми необходимыми для нормального функционирования основными системами инженерных коммуникаций. Корректировка принимается равной 0%.

Отделка

Корректировка по критерию «отделка» отражает разницу в наличии/качестве отделки объекта оценки и объектов-аналогов и определяется на основании справочника оценщика недвижимости.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Объект оценки требует косметического ремонта.

Объект-аналог №1, также как и объект оценки, требует косметического ремонта, корректировка принимается равной 0%.

Объекты-аналоги №2 и №3 имеют типичную отделку, корректировка составит:
 $(0,86 - 1) \times 100\% = -14\%$.

Масштаб

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Подобранные объекты-аналоги отличаются по площади от объекта оценки. Для приведения аналогов к сопоставимому виду с объектом оценки вводятся соответствующие корректировки.

Корректировка по критерию «масштаб» определяется на основании средних значений масштабного фактора по данным справочника оценщика недвижимости. Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости объектов в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект-аналог.

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Объект оценки попадает в диапазон площадей 1500-3000 кв.м.

Объекты-аналоги, также как и объект оценки, попадают в диапазон площадей 1500-3000 кв.м., корректировка принимается равной 0%.

Использование

Использование отражает экономическую эффективность в зависимости от целевого назначения объекта оценки, показывает разницу в спросе при изменении функционального назначения объекта. Использование объекта оценки и выбранных для проведения сравнения объектов-аналогов сопоставимо (представляют собой автосалоны). Корректировка принимается равной 0%.

Весовые коэффициенты

В рамках проведения парного сравнения объектов аналогов с объектом оценки, определение весовых коэффициентов проводилось следующим образом: каждому объекту аналогу присваивался весовой коэффициент в зависимости от степени сходства его с объектом оценки.

Определение весового коэффициента проводится путем валовой коррекции, методом назначения каждому аналогу значения его соответствия объекту оценки.

Значение соответствия аналога объекта оценки определяется следующим образом:

- Процентное значение рассчитанной общей валовой коррекции (строка «Общая валовая коррекция в % от цены продажи») переводится в коэффициент по формуле $1 - n\%$, где $n\%$ значение строки «Общая валовая коррекция в % от цены продажи» каждого объекта аналога.

- Полученные значения коэффициентов приведены в строке «Коэффициенты по общей валовой коррекции», в этой же строке в колонке «ед. изм.» приведена сумма этих коэффициентов.

Для определения итогового веса каждого объекта аналога значение коэффициента по общей валовой коррекции делится на сумму этих коэффициентов, результаты данного расчета приведены в строке «Весовой коэффициент (веса от общей валовой коррекции)».

Выводы по сравнительному подходу

Ограниченное существующими рыночными условиями количество данных для расчета влияет на достоверность полученных данным подходом результатов. Однако в большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Сравнительный подход в большей степени соответствует целям оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке сделок с недвижимостью и основан на текущих предложениях рынка.

**Стоимость оцениваемого имущества (с учетом права аренды земельного участка)
сравнительным подходом составляет: 48 250 000 руб.**

9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.
- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

Анализ полученных результатов оценки

Затратный подход

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость нового строительства на дату оценки.

Стоимость определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты, на получение аналогичного объекта недвижимости путем нового строительства.

Затратный подход наиболее эффективен при оценке объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

В тоже время, затратный подход, не учитывает следующие показатели:

- расположение объекта оценки и связанные с этим преимущества или недостатки;
- время, затраченное на новое строительство и упущенную в связи с этим выгоду;
- стоимость привлечения заемных средств для строительства;
- наличие возможности строительства аналогичного объекта в том же районе.

Сравнительный подход

При отсутствии достаточного количества данных по продажам сходных объектов недвижимости при расчетах применялись данные по предложениям на продажу наиболее сопоставимых объектов. Стоит отметить, что применение данных по офертам снижает надежность результатов, полученных методом сравнения продаж.

В тоже время, нельзя не учитывать тот факт, что существующие предложения на продажу, безусловно, оказывают воздействие на формирование цен на рынке недвижимости.

В большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Полученный результат сравнительным подходом является наиболее соответствующим предполагаемому использованию результатов оценки. Метод сравнения продаж наиболее часто применяется на рынке и основан на текущих предложениях на рынке.

Доходный подход

Доходный подход для определения стоимости оцениваемого имущества не применялся.

Выводы

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод иерархий, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$$PC = ЗП \times \kappa_1 + СП \times \kappa_2 + ДП \times \kappa_3, \text{ где}$$

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.

$\kappa_1, \kappa_2, \kappa_3$ – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Согласование

Стоимость оцениваемого имущества, полученная затратным подходом, значительно (в 2,4 раза) превышает результат сравнительного подхода. Оценщик пришел к выводу, что затратный подход, в данном случае, не отражает реальную стоимость оцениваемого имущества, так как не учитывает конъюнктуру рынка в отличие от сравнительного подхода. В большинстве случаев, данные сравнительного подхода являются определяющим критерием совершения сделок на рынке. Полученный результат сравнительным подходом является наиболее соответствующим предполагаемому использованию результатов оценки. Учитывая вышеизложенное, результат, полученный затратным подходом, при согласовании не учитывается, а итоговая рыночная стоимость принимается равной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Согласование стоимости оцениваемого имущества приведено далее в таблице.

Таблица 30 Согласование стоимости оцениваемого имущества

№	подходы к оценке	стоимость, руб.	веса
1	затратный	117 416 600 (Не учитывается)	0,0%
2	сравнительный	48 250 000	100,0%
3	доходный	Не применялся	0,0%
4	Рыночная стоимость с НДС (20%)	48 250 000	100,0%
4.1.	в том числе право аренды земельного участка	14 388 400	
4.2.	в том числе объект недвижимости	33 861 600	

Примечание к таблице: Из полученной рыночной стоимости оцениваемого имущества выделяется стоимость права аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости (равная стоимости, полученной методом сравнения продаж).

9.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Определение ликвидационной стоимости обусловлено Задаaniem на оценку. По данным Заказчика оценки оцениваемое имущество предполагается реализовать в краткие сроки.

Определение ликвидационной стоимости оцениваемого имущества производится после расчета рыночной стоимости. Отличие ликвидационной и рыночной стоимости заключается в следующем: при оценке ликвидационной стоимости предполагается, что имущество будет продано за срок меньший типичного срока продажи имущества.

Таким образом, в отличие от рыночной стоимости при определении ликвидационной стоимости изначально предполагается что «на величине сделки отразятся какие-либо чрезвычайные обстоятельства» и «совершение сделки купли-продажи будет принудительным (вынужденным)».

Основным отличительным критерием будет являться ограниченный срок реализации имущества. Поэтому ликвидационная стоимость всегда ниже рыночной, так как за срочность совершения сделки покупатель подразумевает определенное снижение стоимости приобретаемого имущества.

Ликвидационная стоимость определяется по формуле*:

$$LC = PC / [(1 + i)^{(t\tau - t)/T}] \times K\alpha, \text{ где:}$$

LC – ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, руб.;

PC – рыночная стоимость оцениваемого имущества, руб.;

i – среднерыночная доходность вложений в аналогичные оцениваемому имуществу объекты, %;

t τ – типичное время экспозиции аналогичных оцениваемому имуществу объектов, лет;

t – требуемое время реализации оцениваемого имущества, лет (предполагается, что всегда выполняется неравенство $t\tau \geq t$);

T – период времени, к которому привязана ставка доходности по инвестициям (**i**) в аналогичные оцениваемому имуществу объекты, лет;

K α – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

*Применяемая в расчете формула представляет собой модифицированную формулу Ю.В. Козыря.

Определим условия расчета ликвидационной стоимости:

- В качестве нормы отдачи на капитал принимается значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций со сроком до погашения 1 год, которое на дату оценки составляет 6,62%.



Банк
Федерации

Интернет-приемная

Ответы на вопросы



RU EN

Поиск

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с по

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
18.09.2019	6,67	6,64	6,63	6,62	6,65	6,70	6,82	6,95	7,15	7,47	7,71	7,99

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#)

Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

- Типичный маркетинговый период для реализации имущества определяется, исходя из ликвидности объектов оценки. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога. Разработано Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков. Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности от 25.11.2011 г. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>)

На основании сроков реализации аналогичного имущества на рынке оценщик пришел к выводу, что оцениваемое имущество обладает средней ликвидностью; возможный срок его реализации принят на максимальном уровне в размере 6 месяцев.

- Требуемый срок реализации составляет (по данным Заказчика оценки) 3 месяца.
- Период времени, к которому привязана ставка доходности по инвестициям, составляет 1 год.
- Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене, определяется на основании опроса крупнейших московских риэлтерских агентств о возможных сроках реализации объектов, аналогичных оцениваемому имуществу, и соответствующих скидках, которые могут быть предоставлены при необходимости ускоренной реализации имущества.

Диапазон такого вид скидки может составлять от 0% до 40% и зависит, прежде всего, от показателя ликвидности имущества, а также от сегмента рынка, местоположения объекта, уровня его физического состояния и текущего спроса на рынке. Для гарантированной продажи оцениваемого имущества за срок не более 3 месяцев вводится поправка на величину его стоимости на среднем уровне в размере 20%.

Таблица 31 Расчет ликвидационной стоимости оцениваемого имущества

№	наименование	обозначение	значение	примечание
1	Рыночная стоимость оцениваемого имущества с НДС (20%), руб.	РС	48 250 000	
2	Среднерыночная доходность вложений (безрисковая ставка), %	i	6,62%	по данным ЦБ РФ
3	Типичный маркетинговый период для реализации, лет	t _э	0,50	6 мес. (определен на основании анализа ликвидности оцениваемого имущества)
4	Требуемый срок реализации, лет	t	0,25	3 мес.
5	Период времени, к которому привязана ставка доходности, лет	T	1,00	12 мес.
6	Уменьшение маркетингового периода, лет	t _э - t	0,25	3 мес.
7	Коэффициент влияния эластичности спроса по цене	K _э	0,80	на основании опроса риелторов
8	Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества с НДС (20%), руб.	ЛС	37 986 400	
9	Справочно: разница между рыночной и ликвидационной стоимостью		-21,27%	10 263 600
10	Примечание: формула расчета ЛС = РС / [(1 + i) ^{(t_э - t)/T}] × K _э			

Распределение ликвидационной стоимости по объектам оценки приведено далее в таблице.

Таблица 32 Распределение ликвидационной стоимости объектов оценки

№	наименование	рыночная стоимость с НДС (20%), руб.	разница между рыночной и ликвидационной стоимостью	ликвидационная стоимость с НДС (20%), руб.
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7	33 861 600	-21,27%	26 658 700
2	Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катукова, строение 7	14 388 400	-21,27%	11 327 700
Итого:		48 250 000		37 986 400

10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки 18.09.2019 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

Таблица 33 Рыночная стоимость объектов оценки

№ п/п	наименование	рыночная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	33 861 600	5 643 600,00	28 218 000,00
2	Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	14 388 400	2 398 066,67	11 990 333,33
Итого:		48 250 000	8 041 666,67	40 208 333,33

Таблица 34 Ликвидационная стоимость объектов оценки

№ п/п	наименование	ликвидационная стоимость, руб.		
		с НДС (20%)	НДС (20%)	без НДС (20%)
1	Объект недвижимости – 1 этажное здание, автосалон, назначение: нежилое, общей площадью 2 552,9 (Две тысячи пятьсот пятьдесят две целых девять десятых) кв.м, кадастровый номер 48:20:0043601:4206, инвентарный номер: 1526\н-А\01-1, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	26 658 700	4 443 116,67	22 215 583,33
2	Право аренды земельного участка, срок аренды с 26.10.2007 по 24.10.2032, с площадью 6012 (Шесть тысяч двенадцать) +/- 27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для автосалона, кадастровый номер 48:20:043601:0165, находящегося по адресу: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7	11 327 700	1 887 950,00	9 439 750,00
Итого:		37 986 400	6 331 066,67	31 655 333,33

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик _____ / Сергиенко Г.А. /

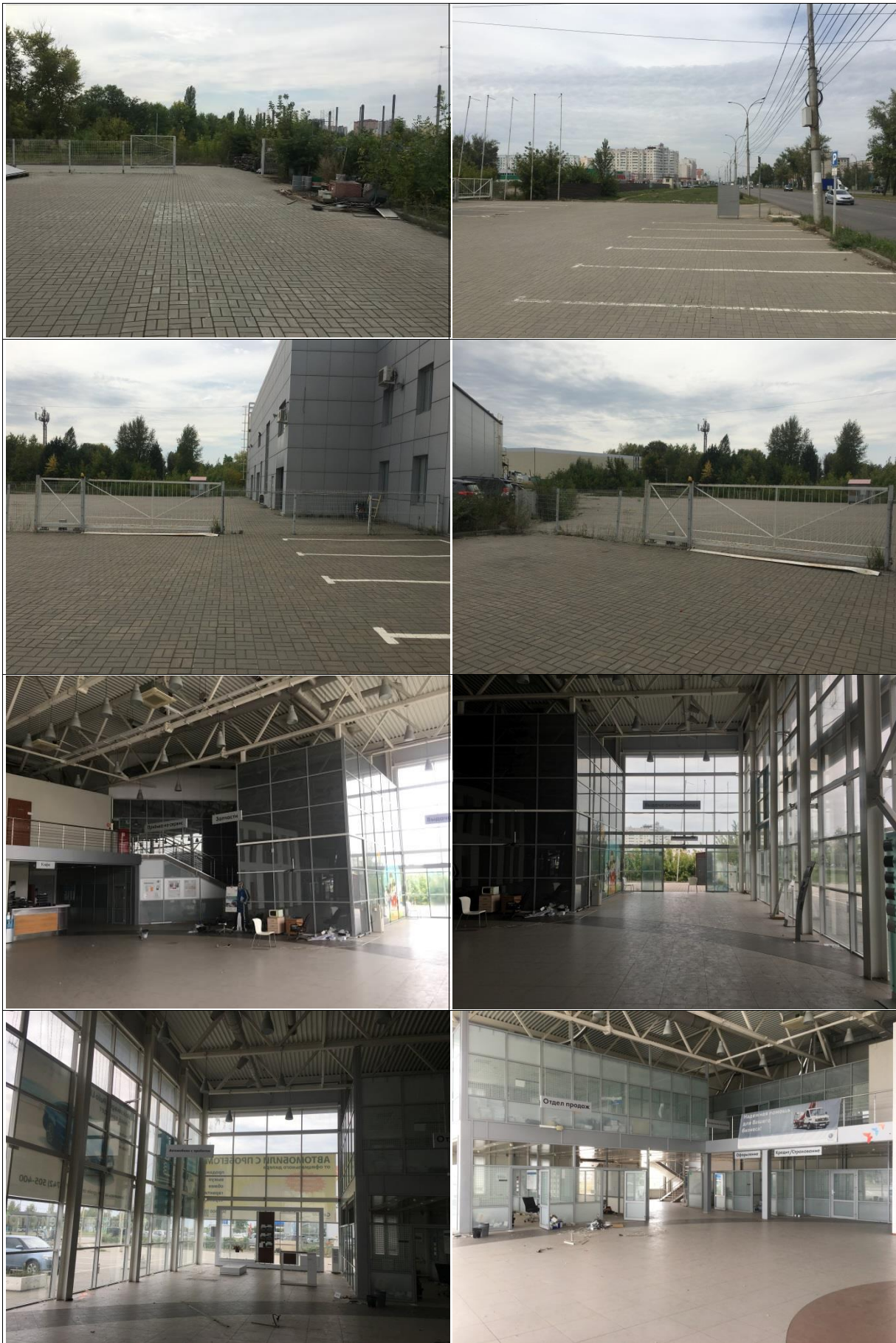
Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА» _____ / Стойко Т.В. /
М.п.

11 ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

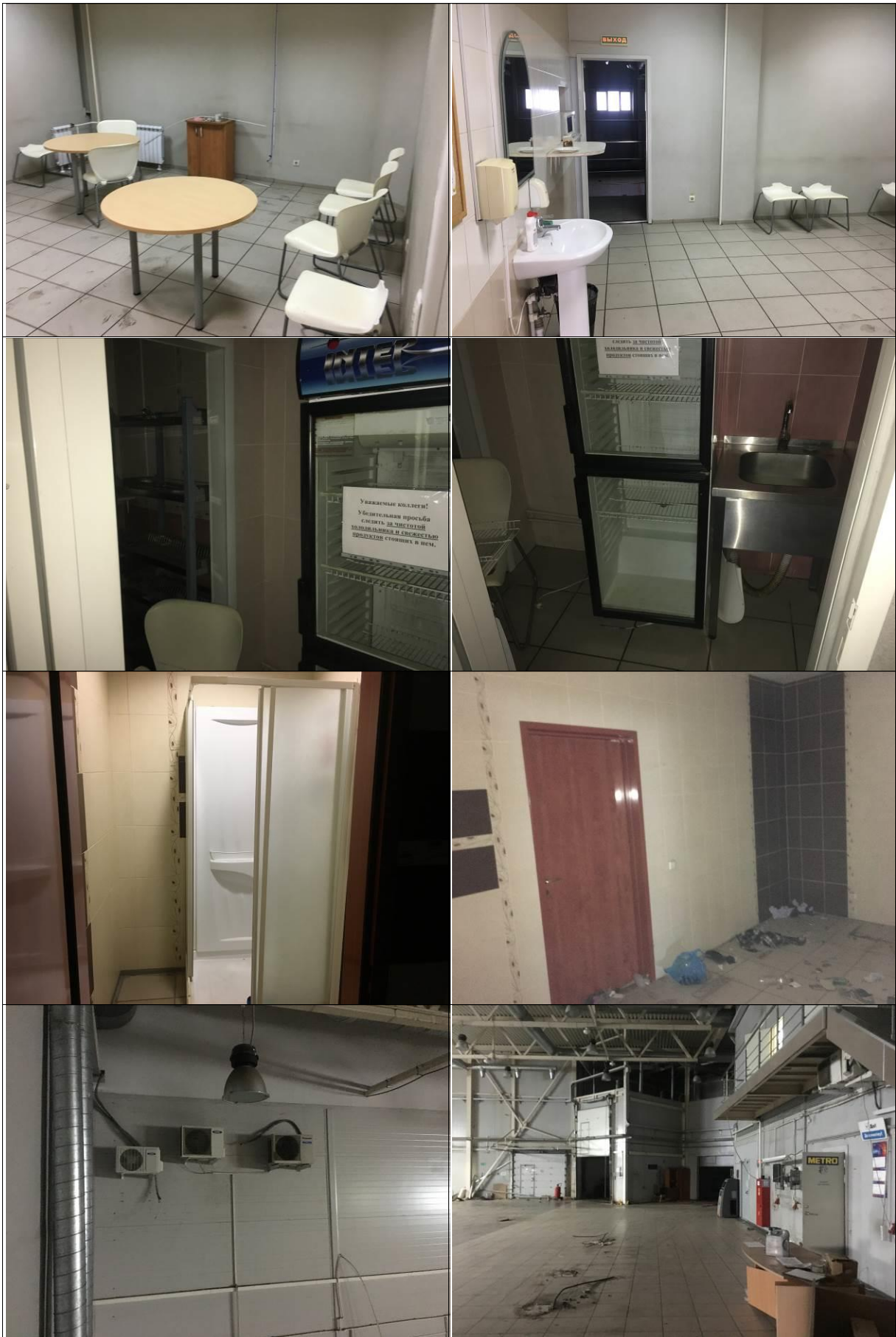




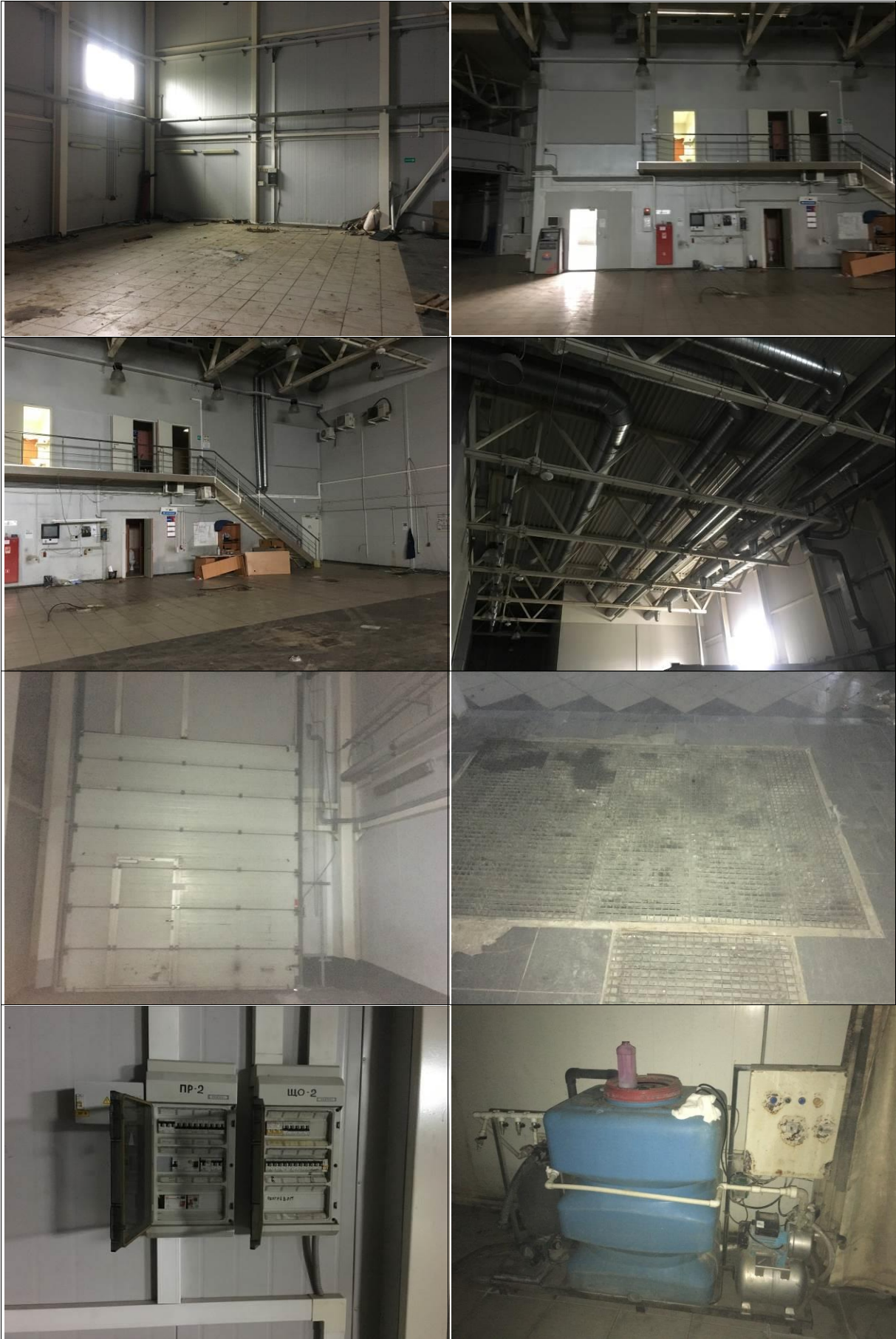


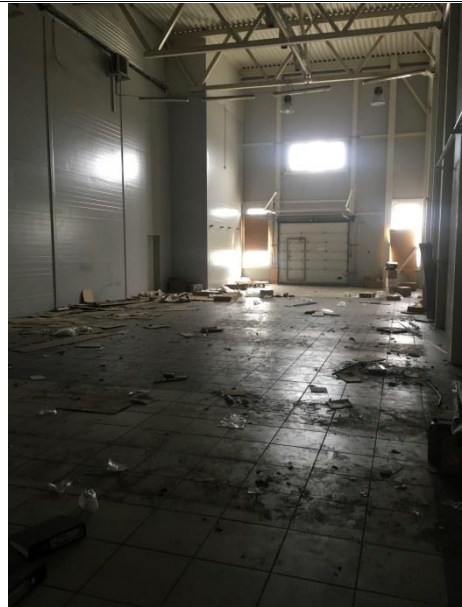
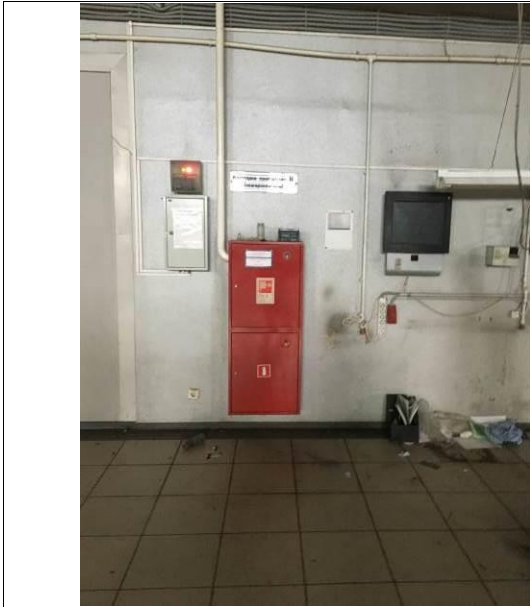
















11.2 АНАЛОГИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 35 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для права аренды земельного участка

№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	описание	источник	дата
1	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	г. Липецк, ул. Краснозаводская, в районе строения 2в	для строительства здания станции технического обслуживания автомобилей	8 000 000	22,19	360 523	типичное	проходят рядом	Продам земельный участок площадью 2200 кв. м, предназначенный для строительства станции технического обслуживания автомобилей. Можно так же использовать и для строительства объектов общественного делового значения. (магазины, офисы, и т.д.) Съезд с дороги согласован с Администрацией города.	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_829662982	мар.19
2	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	г. Липецк, у памятника танкистам	под стоянку автомобилей (автоцентры)	60 000 000	98,72	607 780	типичное	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	<p>ТЕРРИТОРИЯ УЧАСТКА ЗААСФАЛЬТИРОВАНА Продажа. Земельный участок 1 Га. Проспект Победы – Памятник Танкистам</p> <p>Расположение: Участок расположен на 1 линии вдоль проспекта Победы, возле кольцевой дороги, связывающей улица Катюкова, Проспект Победы, Воронежское шоссе и Октябрьский мост Въезд в город со стороны г. Воронеж</p> <p>Инфраструктура: В радиусе 2 км проживает 1/3 населения Липецка Автомобильный трафик – 3 000 машин/час Дополнительный съезд с Октябрьского моста вдоль участка Подъезд к участку со всех 4-х улиц кольца Пешеходный переход в 50 м Остановка общественного транспорта в 50 м Парковка</p> <p>Параметры: Фасад - 300 м Ширина – 23 - 42 м Возможность межевания на участки от 30 соток Градостроительная зона Ж Возможность застройки до 50 % Назначение: Строительные магазины Автоцентры Рестораны Многokвартирные жилые дома (до 25 этажей) Коммуникации Газ – вдоль участка Электроэнергия – на участке Водоснабжение – центральное, на участке Водоотведение – центральное, на участке Теплоснабжение – центральное, на участке Право Собственность</p>	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1598659031	сен.19

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

№	объект/категория земель	права	местоположение	разрешенное использование (назначение)	цена, руб.	площадь, сот.	стоимость сот, руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	описание	источник	дата
3	земельный участок/земли населенных пунктов	собственность	г. Липецк, ул. Кривенкова, 1	автоцентры (мойка, шиномонтаж)	12 000 000	20,0	600 000	типичное	электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	<p>ТЕРРИТОРИЯ УЧАСТКА ЗААСФАЛЬТИРОВАНА Продажа. Земельный участок 20 соток Липецк, Кривенкова, 1 Расположение Первая линия Зона активной жилой застройки. Спальные микрорайоны Площадь жилой застройки в радиусе 1 км – 2,2 млн м2 Расстояние до: Спортивный комплекс «Катящиеся камни» - 100 м Гипермаркет «Ашан» - 2 км Ледовый дворец – 500 м ТРЦ «Ривьера» - 500 м Парк Здоровье - на границе Габариты участка 33 x 60 м Градостроительная зона П-3 Площадь застройки до 50% Возможность строительства Автоцентры (мойка, шиномонтаж) Общественные деловые здания Производственные помещения и предприятия Право собственности Коммуникации</p> <ul style="list-style-type: none"> · Электроэнергия – центральное, на участке · Водоснабжение – центральное, на участке · Водоотведение – центральное, на участке · Теплоснабжение – центральное, на участке 	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_1509627816	сен.19

Таблица 36 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://www.avito.ru/lipetsk/zemelyne_uchastki/uchastok_22_sot_promnaznacheniya_829662982 90% Поиск

Участок 22 сот. (промназначения) 8 000 000 ₽

№ 829662982, размещено 8 марта в 16:36 4763 (+4)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 900 599-74-44

[Написать сообщение](#)

ООО "СтройЛайт"
 Агентство
 На Авито с декабря 2015
 Завершено 11 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес:
ул Краснозаводская 2г

Площадь: 22 сот.

Адрес: ул Краснозаводская 2г [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок площадью 22000 кв. м предназначенный для строительства станции технического обслуживания автомобилей. Можно так же использовать и для строительства объектов общественного делового значения (магазины, офисы, и т.д.) Съезд с дороги согласован с Администрацией города.

Информация	Услуги
Вид: Земельный участок	
Кад. номер: 48:20:0042602:100	
Кад. квартал: 48:20:0042602	
Статус: Временный	
Адрес: Липецкая область, г Липецк, ул Краснозаводская, в районе строения 2в	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 8 901 962,30 руб.	
Уточненная площадь: 2 219 кв. м	
Разрешенное использование: Для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог	
по документу: для строительства здания станции технического обслуживания автомобилей	


https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1598659031

Земельные участки Поиск по объявлениям Липецк Район Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения В каталог Следующее →

Участок 100 сот. (промназначения) 60 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 9 сентября в 16:05



8 951 304-50-27

Написать сообщение

Милленик
Агентство

Контактное лицо
Менеджер

№ 1598659031, 2023 (+4)

Милленик
Коммерческая недвижимость и инвестиционные проекты

31 объявление агентства

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: в черте города

Липецк, 25-й микрорайон
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1598659031

Участок 100 сот. (промназнач... 60 000 000 ₽ Менеджер 8 951 304-50-27 Написать сообщение

Продажа. Земельный участок 1 Га. Проспект Победы – Памятник Танкистам

Расположение:
Участок расположен на 1 линии вдоль проспекта Победы, возле кольцевой дороги, связывающей улица Каткуова, Проспект Победы, Воронежское шоссе и Октябрьский мост
Въезд в город со стороны г. Воронеж

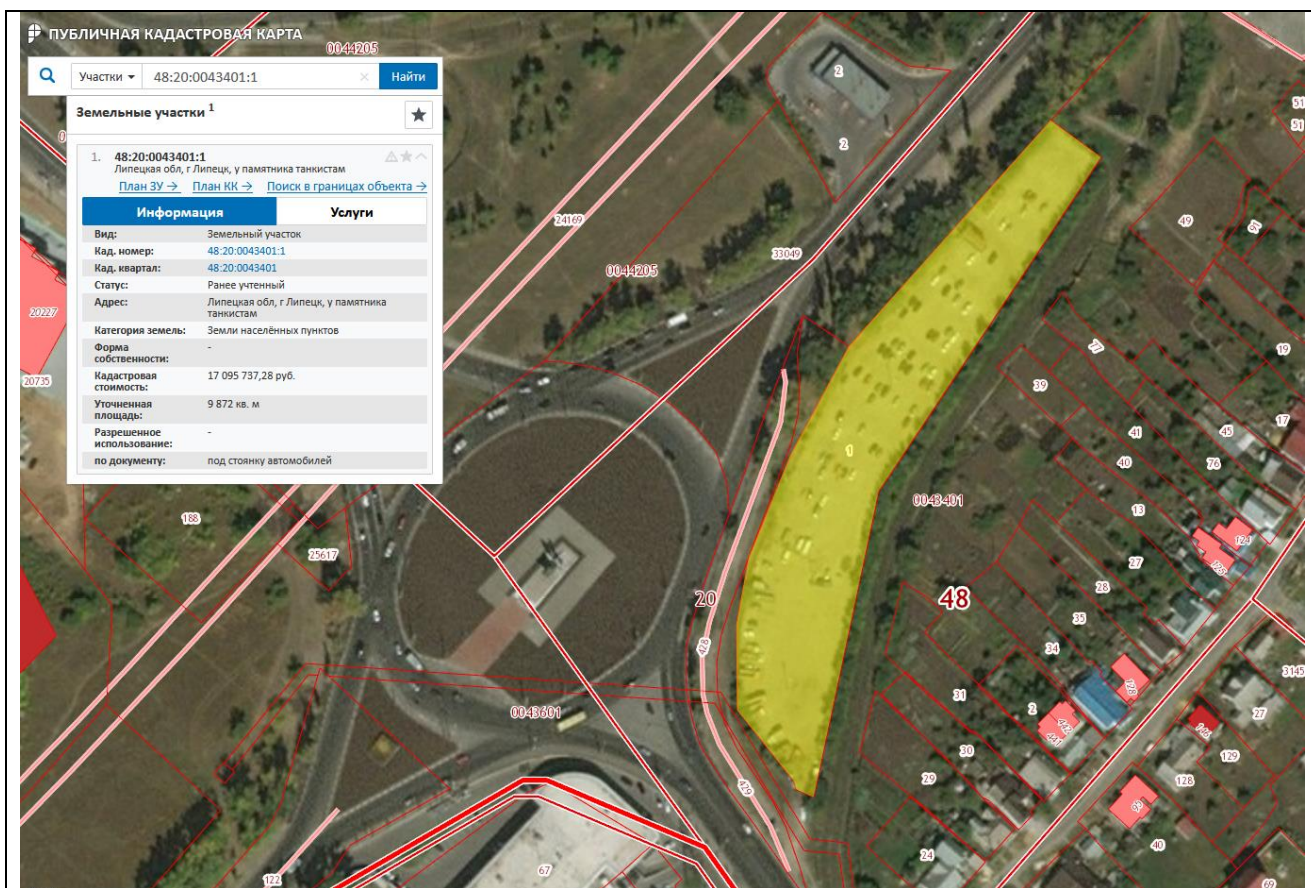
Инфраструктура:
В радиусе 2 км проживает 1/3 населения Липецка
Автомобильный трафик – 3 000 машин/час
Дополнительный съезд с Октябрьского моста вдоль участка
Подъезд к участку со всех 4-х улиц кольца
Пешеходный переход в 50 м
Остановка общественного транспорта в 50 м
Парковка

Параметры:
Фасад - 300 м
Ширина – 23 - 42 м
Возможность межевания на участки от 30 соток

Градостроительная зона Ж
Возможность застройки до 50 %
Назначение: Строительные магазины
Автоцентры
Рестораны
Многоквартирные жилые дома (до 25 этажей)

Коммуникации
Газ – вдоль участка
Электроэнергия – на участке
Водоснабжение – центральное, на участке
Водоотведение – центральное, на участке
Теплоснабжение – центральное, на участке

Право
Собственность



Все объявления в Липецке / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Промназначения

Назад Следующее

Участок 20 сот. (промназначения)

12 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 9 сентября в 16:06



Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: в черте города

Липецк, Советский район
р-н Октябрьский

Показать карту

8 951 304-50-27

Написать сообщение

Милленикс
Агентство

Контактное лицо
Менеджер

№ 1509627816, 2273 (+4)

Милленикс

Коммерческая недвижимость и
инвестиционные проекты



31 объявление агентства

Продажа. Земельный участок 20 соток Липецк, Кривенкова, 1

Расположение

Первая линия

Зона активной жилой застройки. Спальные микрорайоны
Площадь жилой застройки в радиусе 1 км – 2,2 млн м2

Расстояние до:

Спортивный комплекс «Катящиеся камни» - 100 м
Гипермаркет «Ашан» - 2 км

Ледовый дворец – 500 м

ТРЦ «Ривьера» - 500 м

Парк Здоровье - на границе

Габариты участка 33 x 60 м

Градостроительная зона П-3

Площадь застройки до 50%

Возможность строительства

Автоцентры (мойка, шиномонтаж)
Общественные деловые здания
Производственные помещения и предприятия

Право собственности

Коммуникации

- Электроэнергия – центральное, на участке
- Водоснабжение – центральное, на участке
- Водоотведение – центральное, на участке
- Теплоснабжение – центральное, на участке

Таблица 37 Данные по сравнимым продажам (офертам) объектов для объекта недвижимости

№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
1	автосалон	собственность	г. Липецк, ул. Студеновская, 201	46 500 000	2254,8	20 623	хорошее	все коммуникации	требуется косметический ремонт	автосалон	Продается отдельно стоящее двухэтажное здание автосалона с автосервисом, общей площадью 2 254,8 кв. м, расположенное на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленного использования), общей площадью 4 088,0 кв. м.	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_avtosalona_s_avtoservisom_2254.8_m_1126580803	мар.19
2	автосалон	собственность	г. Липецк, Московская улица, 79В	60 000 000	1684,1	35 627	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	Продается отдельно-стоящее здание 1684,1 кв.м. по ул.Московская, в здании расположен действующий автосалона, возможна продажа с арендаторами. Здание 2013 года постройки, материал -металлический каркас, сэндвич панели с утеплителем, расположено здание на собственном земельном участке 12,37 соток. Вода и электричество -центральные, отопление центральное и есть автономное-котёл (отработка, уголь, пеллеты). Здание строили под премиальный бренд автомобилей, с применением дорогостоящих материалов во внутренней отделке! (согласовано под бренды VOLVO, LAND ROVER, JAGUAR) Здание автосалона, назначение: нежилое. Год постройки 2011. Площадь: общая 2764.6 кв.м. Литер: А. Этажность: II. Кадастровый номер: 48:20:0014407:246. Замоещение, назначение: замоещение. Площадь: общая протяженность 7574,7 п.м. Литер: I II III. Кадастровый номер: 48:20:0000000:29872.	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1684.1_m_1597543366	сен.19
3	автосалон	собственность	г. Липецк, ул. М.И. Неделина, 2Г	76 000 000	2764,6	27 490	хорошее	все коммуникации	типичная	автосалон	Ограждение, назначение: ограждение. Площадь: общая протяженность 485,3 п.м . Литер: 1. Кадастровый номер: 48:20:0014407:335. Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для строительства автосалона), площадью 10021 кв.м. с кадастровым номером 48:20:0014407:31. Имущество расположено в центральной части г. Липецка. Транспортная доступность района расположения объекта хорошая – расположен на транспортной развязке у Петровского моста. В районе расположения имущества находятся объекты коммерческого, общественно-делового и социального назначения, а также жилая	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2764.6_m_1774700946	сен.19

Строительная экспертиза. Проектирование зданий и сооружений. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

№	объект	права	местонахождение	цена, руб.	площадь, кв.м.	стоимость кв.м., руб.	общее состояние	инженерные коммуникации	отделка	использование	описание	источник	дата
											<p>застройка.</p> <p>На прилегающей к зданию территории располагается парковка. Наличие организованной парковки повышает коммерческую привлекательность имущества. Имущество должника продается через открытый аукцион.</p> <p>Если Вы хотели бы принять участие в аукционе по этому лоту или же любому другому, то обращайтесь к нам за подробностями о данной процедуре. Также можем предложить Вам подобные объекты, которые не находятся в объявлениях ,в том числе и те, которые продаются через торги по банкротству.</p>		


Таблица 38 Страницы из сети «Интернет» с аналогами

https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_avtosalona_s_avtoservisom_2254.8_m_1126580803 90% Поиск

Здание автосалона с автосервисом, 2254.8 м²

№ 1126580803, размещено 25 февраля в 18:31 3615 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)




8 958 769-84-51

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

ООО "Би Си Инфинити Один"
Агентство
На Авито с июня 2017
Завершено 11 объявлений

25 объявлений пользователя

Контактное лицо
Дмитрий
Адрес
ул Студеновская, 201



Площадь: 2254.8 м²

Адрес: ул Студеновская, 201 [Посмотреть карту](#)

Продается отдельно стоящее двухэтажное здание автосалона с автосервисом, общей площадью 2 254,8 кв. м, расположенное на земельном участке (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – для промышленного использования), общей площадью 4 088,0 кв. м.

Помещение свободного назначения, 1684.1 м²

60 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 сентября в 15:29



8 915 558-55-56

Написать сообщение

В сети

Агентство недвижимости «Гарант Плюс»

Агентство

На Авито с января 2014

Контактное лицо

Алена

№ 1597543366, 4952 (+6)



Площадь: 1684.1 м²

Помещение свободного назн... 60 000 000 ₽

Алена

8 915 558-55-56

Написать сообщение

Липецк, Московская улица, 79В
р-н Советский

Показать карту

Продается отдельно-стоящее здание 1684,1 кв. м. по ул.Московская, в здании расположен действующий автосалона, возможна продажа с арендаторами. Здание 2013 года постройки, материал -металлический каркас, сэндвич панели с утеплителем, расположено здание на собственном земельном участке 12,37 соток. Вода и электричество -центральные, отопление центральное и есть автономное-котёл (отработка, уголь, пеллеты).

Здание строили под премиальный брэнд автомобилей, с применением дорогостоящих материалов во внутренней отделке! (согласовано под брэнды VOLVO, LAND ROVER, JAGUAR)

Помещение свободного назначения, 2764.6 м²

76 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 6 сентября в 10:30



Площадь: 2764.6 м²

Липецк, улица М.И. Неделина, 2Г
р-н Советский

[Показать карту](#)

8 993 014-03-19

Написать сообщение

В сети

"Открытые Торги"

Агентство
На Авито с июня 2012
Завершено 838 объявлений



49 объявлений пользователя

Контактное лицо
Елена

№ 1774700946, 349 (+9)

Помещение свободного назн... 76 000 000 ₽

Елена

8 993 014-03-19

Написать сообщение

Здание автосалона, назначение: нежилое. Год постройки 2011. Площадь: общая 2764.6 кв.м. Литер: А. Этажность: II. Кадастровый номер: 48:20:0014407:246.
Замощение, назначение: замощение. Площадь: общая протяженность 7574,7 п.м.
Литер: I II III. Кадастровый номер: 48:20:0000000:29872.
Ограждение, назначение: ограждение. Площадь: общая протяженность 485,3 п.м.
Литер: 1. Кадастровый номер: 48:20:0014407:335.
Право аренды земельного участка (земли населенных пунктов - для строительства автосалона), площадью 10021 кв.м. с кадастровым номером 48:20:0014407:31.
Имущество расположено в центральной части г. Липецка.
Транспортная доступность района расположения объекта хорошая – расположен на транспортной развязке у Петровского моста.
В районе расположения имущества находятся объекты коммерческого, общественно-делового и социального назначения, а также жилая застройка.
На прилегающей к зданию территории располагается парковка. Наличие организованной парковки повышает коммерческую привлекательность имущества.
Имущество должника продается через открытый аукцион.
Если Вы хотели бы принять участие в аукционе по этому лоту или же любому другому, то обращайтесь к нам за подробностями о данной процедуре. Также можем предложить Вам подобные объекты, которые не находятся в объявлениях, в том числе и те, которые продаются через торги по банкротству.

11.3 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб.: Издательство «МКС», 2003.
- [2] Оценка недвижимости. – 11-е издание. / Пер. с англ. под общ. ред. И.Л.Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. – 944 с.: ил. – Сер. Энциклопедия оценки.
- [3] Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2006.
- [4] Конституция Российской Федерации (с последними поправками).
- [5] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [6] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [7] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).
- [8] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
- [9] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
- [10] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
- [11] Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.
- [12] Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016г. №721.
- [13] Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (утверждено Советом Ассоциации оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с последними изменениями и дополнениями).
- [14] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
- [15] Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).




Затратный подход

- [ЗП.1] Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под ред.В.И.Кошкина - М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002.
- [ЗП.2] Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. – СПб.: Издательство «МКС», 2007.
- [ЗП.4] Индексы цен в строительстве. Апрель 2019. Выпуск 107. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ».
- [ЗП.5] С.А. Табакова, А.В. Дидковская. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 518с.
- [ЗП.6] С.А. Табакова, А.В. Дидковская. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016. – 146с.

Статистические данные и сведения из СМИ

- [СМИ.1] Портал услуг Публичная кадастровая карта: <http://pkk5.rosreestr.ru>.
- [СМИ.2] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).
- [СМИ.3] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).
- [СМИ.4] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).
- [СМИ.5] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/minec/main>.
- [СМИ.6] Официальный сайт Страховой компании «Росгосстрах»: <http://www.rgs.ru>.
- [СМИ.7] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).
- [СМИ.8] Сайты риэлтерских фирм, газет, журналов, баз данных недвижимости:
- Сайт объявлений «Авито»: <https://www.avito.ru>;
 - База данных о недвижимости «ЦИАН»: <https://www.cian.ru>;
 - Сайт недвижимости «РОСРИЭЛТ»: <https://rosrealt.ru>;
 - Сайт газеты «Из рук в руки»: <http://irr.ru>.

11.4 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ

		
СТРАХОВОЙ ПОЛИС	№ 19670B4000029	INSURANCE POLICY
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»		
Адрес местонахождения на основании устава: 236000, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 18.		
<p>Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>		
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>		
Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i>	Франшиза <i>(в % от страховой суммы)</i>	Страховая премия <i>(цифрами и прописью)</i>
100 000 000 (Сто миллионов) рублей	Не устанавливается	38000 (Тридцать восемь тысяч) рублей
Лимит ответственности по одному страховому случаю		Не устанавливается
СТРАХОВОЙ ТАРИФ <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,038%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<p>В рассрочку, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере 19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2019 г., второй страховой взнос в размере 19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2019 г.</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с « 18 » марта 2019 г.	по « 17 » марта 2020 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>		
СТРАХОВЩИК:		
<p>Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. Калининградский филиал: г. Калининград, проспект Мира, 144 От имени Страховщика:  / Е.Х. Кузьмич / М.П. Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград Дата выдачи: « 05 » марта 2019 г.</p>		
		
<p>ИНН 7710028574 · ОГРН 10977860001 · САО «ВСК» · р/с 40701810600020001241 · к/с 30101810400000000225 · БИК 044525225 · ПАО СБЕРБАНК г. Москва 4, Ostronnaya Str., Moscow, 121552, Russia · т. +7 (495) 786-27-78 · факс: +7 (495) 624-34-34 · www.vsk.ru · Лицензия ФССН №082177 · 121552, Москва, ул. Островная, 4 · тел.: (495) 786-27-78 · факс: (495) 624-34-34</p>		

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 748



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 413687

Настоящий диплом выдан Сергиенко
Георгию Анатольевичу
в том, что он(а) с 07 октября 2002 по 17 мая 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
"Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина"
школа управления
по программе "Профессиональная оценка
и экспертиза объектов и прав собственности.
Специализация: "Оценка стоимости
предприятий (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 17 мая 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Сергиенко
Георгия Анатольевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере "Профессиональ-
ная оценка и экспертиза объектов и прав
собственности. Специализация: "Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)"
Председатель государственной
аттестационной комиссии
М. П. [подпись]
Ростов (директор)
Город Тамбов 2003

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013189-1

« 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сергиенко Георгию Анатольевичу

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 13 » июня 20 21 г.

АО «Спринт», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. Т3 № 267. Тел.: (495) 726-47-42, www.sprint.ru



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.01.2014 г.

№ 1230

**Сергиенко
Георгий Анатольевич**

Паспорт 27 03 830911, выдан ОВД Ленинградского района г. Калининграда.
Дата выдачи 20.10.2003 г. Код подразделения 392-002

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 24.01.2014 г. за № 1230

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 23.01.2014 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001230

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



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 30314
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "НЦ "БАЛТЭКСПЕРТИЗА"

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

о том, что

Сергиенко Георгий Анатольевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 24.01.2014 года за
регистрационным номером № 1230**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
№013189-1 от 13.06.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.06.2019 г.

Дата составления выписки 26.06.2019 г.

Начальник отдела реестра



[Signature]
Д.А. Буравцева

11.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ


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

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

Дата выдачи: 28.10.2011 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи имущества на торгах №05-08/И от 05.08.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "Дженсер сервис". ИНН 7729144130. ОГРН 1027700356254. КПП 772801001. Дата регистрации: 24.10.2002 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: г. Москва, Новоясеневский проспект, дом №8.

Вид права: право собственности

Объект права:
Автосалон (лит. А (автосалон) - площадь 2552,9 кв. м., лит. 1 (замошение) - площадь 1348,3 кв. м.), назначение: нежилое. Этажность: 1
Адрес (местоположение):
Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Катюкова, строение 7.

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:04 36 01:0165:1526н\01-1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.10.2011 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/096/2011-560

Регистратор: / Таравкова Е. А.


ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 098880



ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объект

Адрес:

Автосалон

г.Липецк ул.Катукова, строение 7

А	Б	В	Г	Д	Е
48	20	0043601	165	1526 н / 01-1	

По состоянию на : 28 августа 2012 г.

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ

Литера	Наименование строения и сооружений	Восстановительная стоимость в ценах 2012 г.	Действительная стоимость в ценах 2012 г.
A	Автосалон	6 839 908	6 839 908
I	Земельные	298 003	298 003
Итого по объекту:		7 137 911	7 137 911

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ:

№ п/п	Наименование документа	Дата	Масштаб	Кол-во листов	Примеч.
1	План земельного участка		1:500	1	
2	Поступный план строения		1:200	2	
3	Экспликация к поэтажному плану			5	

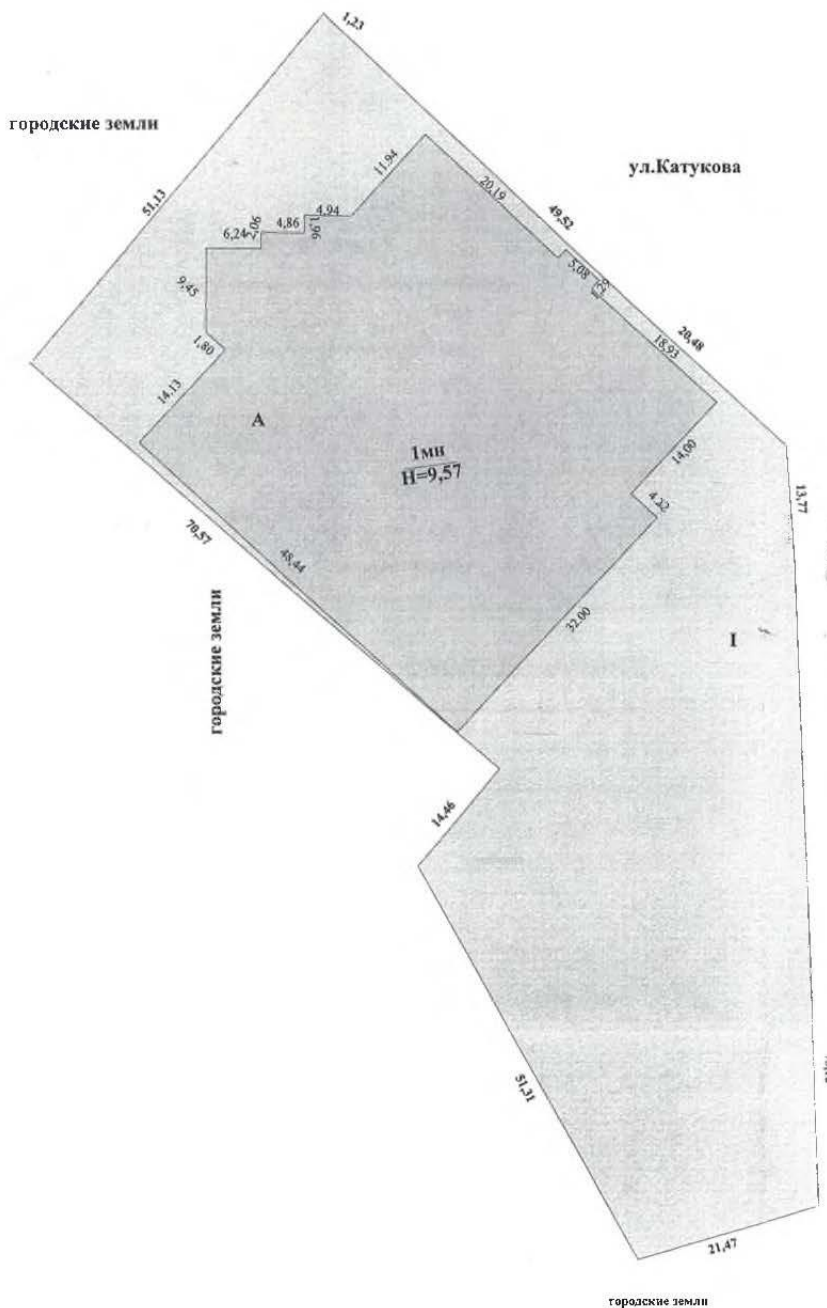
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Литера	Наименование	Год постройки	Этажность	Фундамент	Материал стен	Износ	Площадь застройки	Протяженность / площадь	Объем
A	Автосалон	2007	I	бетонный монолитный	панели "сэндвич"	0	2266,7	-	21653
I	Замощение	2007		основание-песчанное, покрытие-тротуарная плитка		0	-	3745,3	-
ИТОГО :							2266,70		

**Инвентаризационный план
земельного участка**

Домовладения № 7 по ул. Катукова
Город (село) Липецк

553



ли биз 7

ОГУП	"Липецкоблтехинвентаризация"	РФ
Инвентар. № 1526пр лист №	Инвентаризационный план земельного участка	Масштаб 1:500
Дата	Исполнители <i>коммерсант</i> фамилия, имя, отчество	Подпись
01.03.2017 г	Техник инвентаризатор Шпилова Е.А.	<i>Шпилова Е.А.</i>
	Руководитель группы Алимпиева Н.Н.	<i>Алимпиева Н.Н.</i>
	Директор Алимпиева Н.Н.	<i>Алимпиева Н.Н.</i>

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ (РУБ) .

	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г.	Действительная стоимость в ценах 1969 г.
Основные строения	453886	453886
Сооружения, ограждения	19775	19775
	473 661	473 661
	Восстановительная стоимость в ценах 1991 г.	Действительная стоимость в ценах 1991 г.
Основные строения	822895	822895
Сооружения, ограждения	35852	35852
	858 747	858 747

Расчет в ценах 2012 года

Восстановительная стоимость		7 137 911
Действительная инвентаризационная стоимость:		7 137 911
Балансовая стоимость:		
(по данным бух.учета на 2012 год) :		

Начальник ПП		Алимпиева Н.Н.	" 01 " 03 2017 г.
Проверил:		Алимпиева Н.Н.	" 01 " 03 2017 г.
Исполнил: <i>шурально</i>		Шипилова Е.А.	" 01 " 03 2017 г.

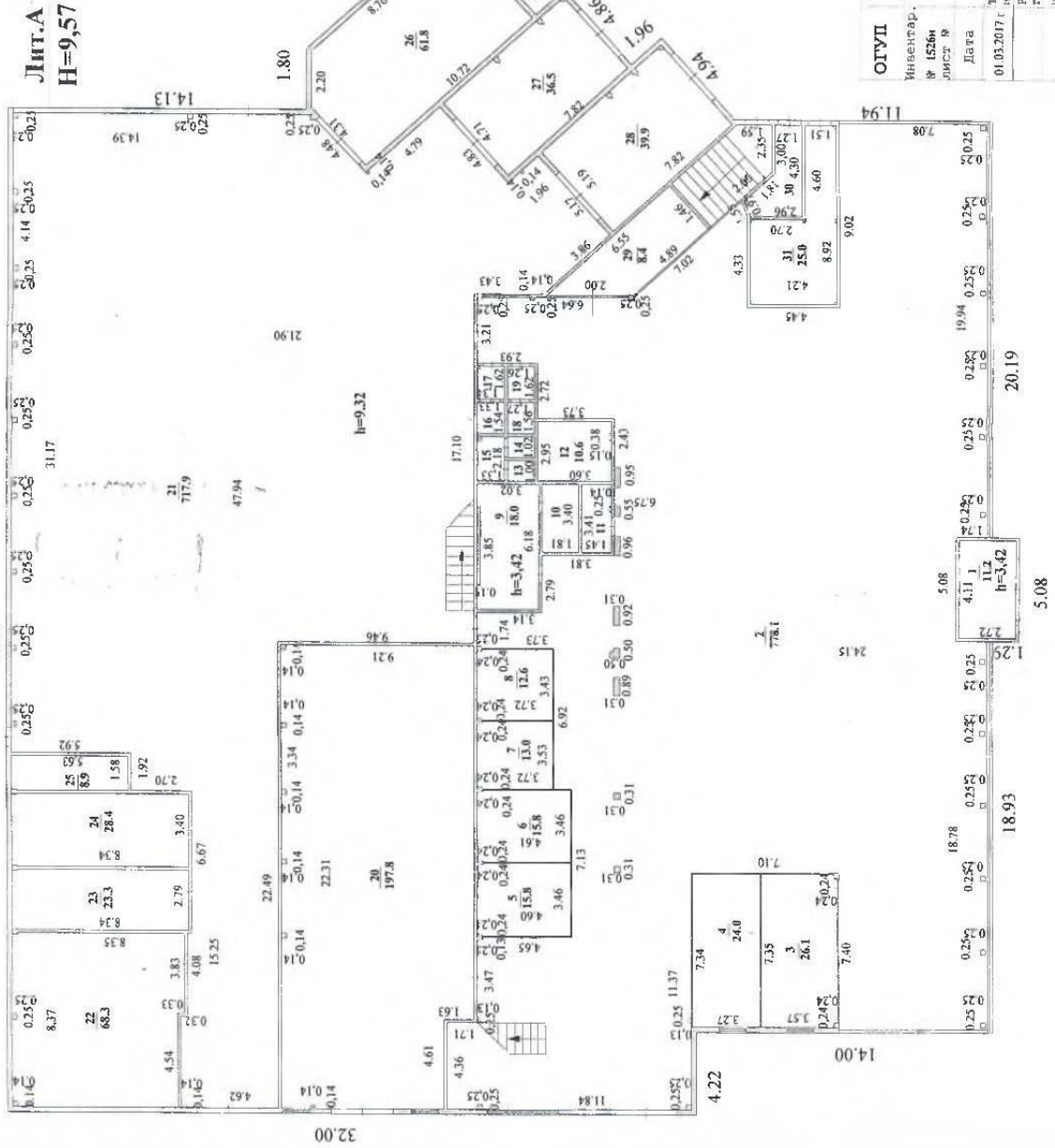
ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	" " _____ 20 г	" " _____ 20 г	" " _____ 20 г
Обследовал			
Проверил			
Начальник ПП			

Инвентаризационный план

строения № 7 по ул. Касюкова
Город Дзержинск

1 этаж



ОГУП	"Дзержинскоблтехинвентаризация"	РФ
Инвентар. № 1526н	Инвентаризационный план	Масштаб 1:200
лист № 1	Автоматон	
Дата 01.03.2017 г.	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
	Техник инвентаризатор Шипилова Е. А.	<i>Шипилова Е. А.</i>
	Руководитель группы Алюпкина Н. Н.	<i>Алюпкина Н. Н.</i>
	Начальник ПП Алюпкина Н. Н.	<i>Алюпкина Н. Н.</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Автосалон

ул.Катукова, строение 7

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану	Наименование частей помещений	Формулы подсчета площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предельная по обмерам:		Высота помещений по внутреннему обмеру	Исторический этаж	Историческое назначение
					общая	чистая			

A	I	1	тамбур	4,11*2,72	0	11,2	3,42	11,2	торговое
A	I	2	демонстрационный зал	3,97*11,84+0,25*0,25*2-0,25*0,13*2+0,39*1,58+24,15*34,78-7,13*4,65+0,13*0,25+6,92*3,73-0,25*0,14+3,14*9,54+6,75*3,81-2,72*2,93+0,31*0,31+0,31*0,31-0,89*0,31-0,50*0,50+0,19*0,19-0,92*0,31-0,96*0,31-0,55*0,31-0,95*0,31-0,25*0,25*3-7,10*7,40-0,25*0,25*12-5,08*1,74+9,02*7,08+6,34*4,33/2-0,40*0,90/2	778,1	0	9,34	778,1	торговое
A	I	3	переговорная комната	7,35*3,57-0,24*0,24*2	26,1	0	3,42	26,1	торговое
A	I	4	переговорная комната	7,34*3,27	24	0	3,42	24	торговое
A	I	5	служебное помещение	3,46*4,60-0,24*0,24*2	0	15,8	3,42	15,8	торговое
A	I	6	служебное помещение	3,46*4,61-0,24*0,24*2	0	15,8	3,42	15,8	торговое
A	I	7	служебное помещение	3,53*3,72-0,24*0,24*2	0	13	3,42	13	торговое
A	I	8	служебное помещение	3,43*3,72-0,24*0,24*2	0	12,6	3,42	12,6	торговое
A	I	9	служебное помещение	6,18*3,02-3,85*0,18	0	18	3,42	18	торговое
A	I	10	подсобное помещение	3,40*1,81	0	6,2	3,42	6,2	торговое
A	I	11	подсобное помещение	3,41*1,45-0,23*0,14	0	4,9	3,42	4,9	торговое
A	I	12	туалет	2,95*3,60-0,38*0,15	0	10,6	3,42	10,6	торговое
A	I	13	туалет	1,00*1,28	0	1,3	3,42	1,3	торговое
A	I	14	санузел	1,02*1,28	0	1,3	3,42	1,3	торговое
A	I	15	туалет	2,18*1,33-0,21*0,21	0	2,9	3,42	2,9	торговое

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

АВТОСАЛОН

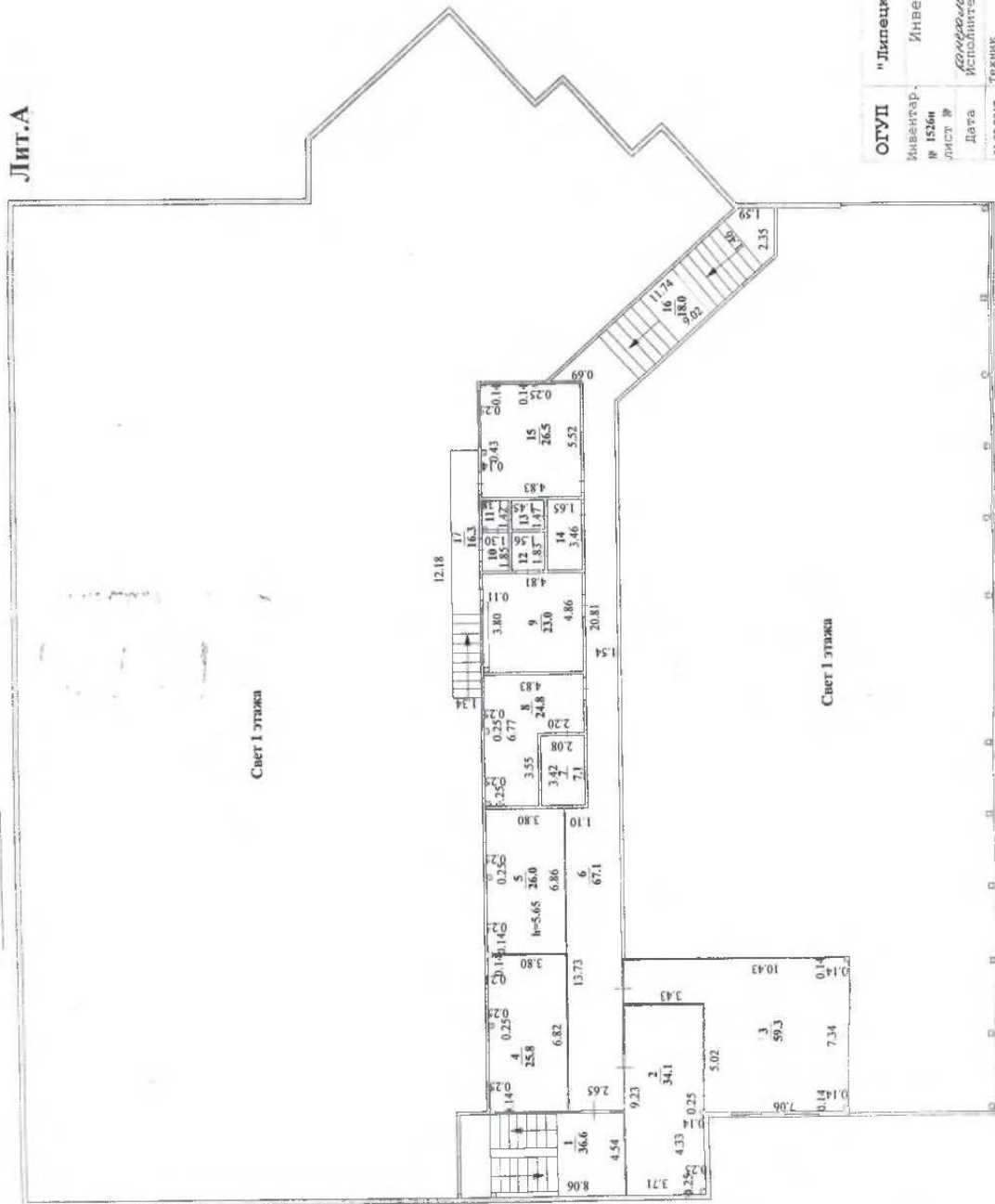
ул.Катукова, строение 7

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. площадью под пошивом:		Высота помещений по внутреннему обмеру	Итоговые суммы:	Категория помещений:
					основная	вспомогательная			
A I	I	18	туалет	1.56*1.27	0	2	2	торговое	
A I	I	19	туалет	1.62*1.26	0	2	2	торговое	
A I	I	20	склад запчастей	22.31*0.21-4.61*1.63-0.14*0.14*6	197,8	0	9,32	197,8	складское
A I	I	21	слесарный цех	39,19*21,90-1,92*5,92-6,67*8,62-8,52*8,58+0,32*4,50-0,14*0,14*4-22,49*9,46+(7,95+4,83)/2*4,79+(3,86+1,96)/2*5,17+3,43*5,40/2-0,25*0,25*11+(14,39+21,90)/2*8,75	717,9	0	0	717,9	производственное
A I	I	22	венткамера	8,35*8,37-0,33*4,54-0,14*0,14-0,25*0,25	0	68,3	0	68,3	торговое
A I	I	23	подсобное помещение	2,79*8,34	0	23,3	0	23,3	торговое
A I	I	24	подсобное помещение	3,40*8,34	0	28,4	0	28,4	торговое
A I	I	25	подсобное помещение	1,58*5,63	0	8,9	0	8,9	торговое
A I	I	26	мойка	8,76*5,91+(4,31+5,91)/2*1,96	0	61,8	0	61,8	торговое
A I	I	27	пост обслуживания	4,71*7,82-0,17*0,50*2-0,30*0,50/2*2	36,5	0	0	36,5	торговое
A I	I	28	пост обслуживания	5,19*7,82-0,50*0,50*2-0,30*0,50/2*2	39,9	0	0	39,9	торговое
A I	I	29	подсобное помещение	(6,55+4,89)/2*1,46	0	8,4	1,80	8,4	торговое
A I	I	30	электрощитовая	3,0*1,27+(1,27+3,02)/2*0,65+(2,96+3,02)/2*0,65	0	7,1	3,42	7,1	торговое
A I	I	31	тепловой узел	8,92*4,21-2,70*4,60-0,14*0,14*6	0	25	0	25	торговое
Итого по этажу I					1820,3	353		2173,3	

Инвентаризационный план
 Строения № 7 по ул. Калужа
 Город (село) Липецк

Антресоль

Лит.А



ОГУП	" Липецкоблтехинвентаризация "	РФ
Инвентар. № 1526и	Инвентаризационный план	Масштаб 1:200
Лист №	Антресоль	
Дата	01.03.2017г	Исполнитель фамилия, имя, отчество Подпись
	Техник инвентаризатор группы	Шипилова Е.А.
		Алиппиева Н.Н.
		Алиппиева Н.Н.

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ул.Катукова, строение 7

Автосалон

Легенда по плану	Этаж	Номер помещения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под помещения:		Высота помещений по внутреннему обмеру	Итоговая сумма:	Категория помещений:
					основная	вспомогательная			
А Антресоль		1	лестничная клетка	4,54*8,06	0	36,6	5,65	36,6	торговое
А Антресоль		2	офисное помещение	9,23*3,71-0,25*0,25-0,14*0,25	34,1	0	0	34,1	торговое
А Антресоль		3	офисное помещение	7,34*10,43-5,02*3,43-0,14*0,14*2	59,3	0	0	59,3	торговое
А Антресоль		4	служебное помещение	6,82*3,80-0,25*0,25-0,14*0,25*2	0	0	25,8	25,8	торговое
А Антресоль		5	офисное помещение	6,86*3,80-0,25*0,25-0,25*0,14	0	0	26	26	торговое
А Антресоль		6	коридор	33,54*2,65-1,10*19,81	0	67,1	0	67,1	торговое
А Антресоль		7	сервисная	3,42*2,08	7,1	0	0	7,1	производственное
А Антресоль		8	учебный класс	6,77*4,83-3,55*2,20-0,25*0,25*2	24,8	0	0	24,8	торговое
А Антресоль		9	комната персонала	4,86*4,81-3,80*0,11	0	0	23	23	торговое
А Антресоль		10	сервисная	1,85*1,30	2,4	0	0	2,4	производственное
А Антресоль		11	сервисная	1,42*1,38-0,14*0,28	1,9	0	0	1,9	производственное
А Антресоль		12	душевая	1,83*1,56	0	0	2,9	2,9	производственное
А Антресоль		13	санузел	1,47*1,45	0	0	2,1	2,1	производственное
А Антресоль		14	тамбур	3,46*1,65	0	0	5,7	5,7	производственное
А Антресоль		15	комната приема пищи	5,52*4,83-0,43*0,14-0,14*0,25*2	0	0	26,5	26,5	производственное
А Антресоль		16	лестничная клетка	(1,54+2,40)/2*1,0+(7,62+1,74)/2*1,46+1,59*2,35/2	0	0	18	18	производственное
А Антресоль		17	входная лестница	12,18*1,34	0	0	16,3	16,3	производственное
Итого по этажу Антресоль					129,6	250		379,6	

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ул.Катукова, строение 7

Автосалон

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения:	Номер по плану строения:	Наименование частей помещений:	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. подразделенная по:		Высота помещений по внутреннему обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомогательная:			
						1949,9	603		2552,9	
						1949,90	603,00		2552,90	

Итого по зданию

В том числе по литерам

A

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

ул.Катукова, строение 7

Автосалон

Литера по плану:	Этаж:	Номер помещения или	Вид помещения по плану строения	Наименование частей помещения	Формула подсчета частей помещения по внутреннему обмеру:	Площадь, по внутреннему обмеру, в т.ч. предназначенная под:		Высота помещений по внутреннему обмеру:	Итоговые суммы:	Категория помещений:
						основная:	вспомогательная:			

2552,9

603

1949,9

	основная	вспом.	итого
производственное	729,3	71,5	800,8
складское	197,8	0,0	197,8
торговое	1022,8	531,5	1554,3
	1949,9	603,0	2552,9

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 11 октября 2012 г.Кадастровый номер 48:20:0043601:4206Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1526И-А\01-1

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование автосалон

1.2

Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	обл Липецкая	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	г
	Наименование	Липецк
Населенный пункт	Тип	—
	Наименование	—
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	Наименование	Катукова
Номер дома	—	
Номер корпуса	—	
Номер строения	7	
Литера	А	
Иное описание местоположения	—	

1.3. Основная характеристика: Общая площадь, 2552.9, кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства —1.4. Назначение: Нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей —1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 20071.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: —1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: —1.9. Примечание: —

1.10. филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области

(наименование органа или организации)

Техник отдела подготовки сведений №1 филиала
ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

С. В. Харламова

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 2 , всего листов 2

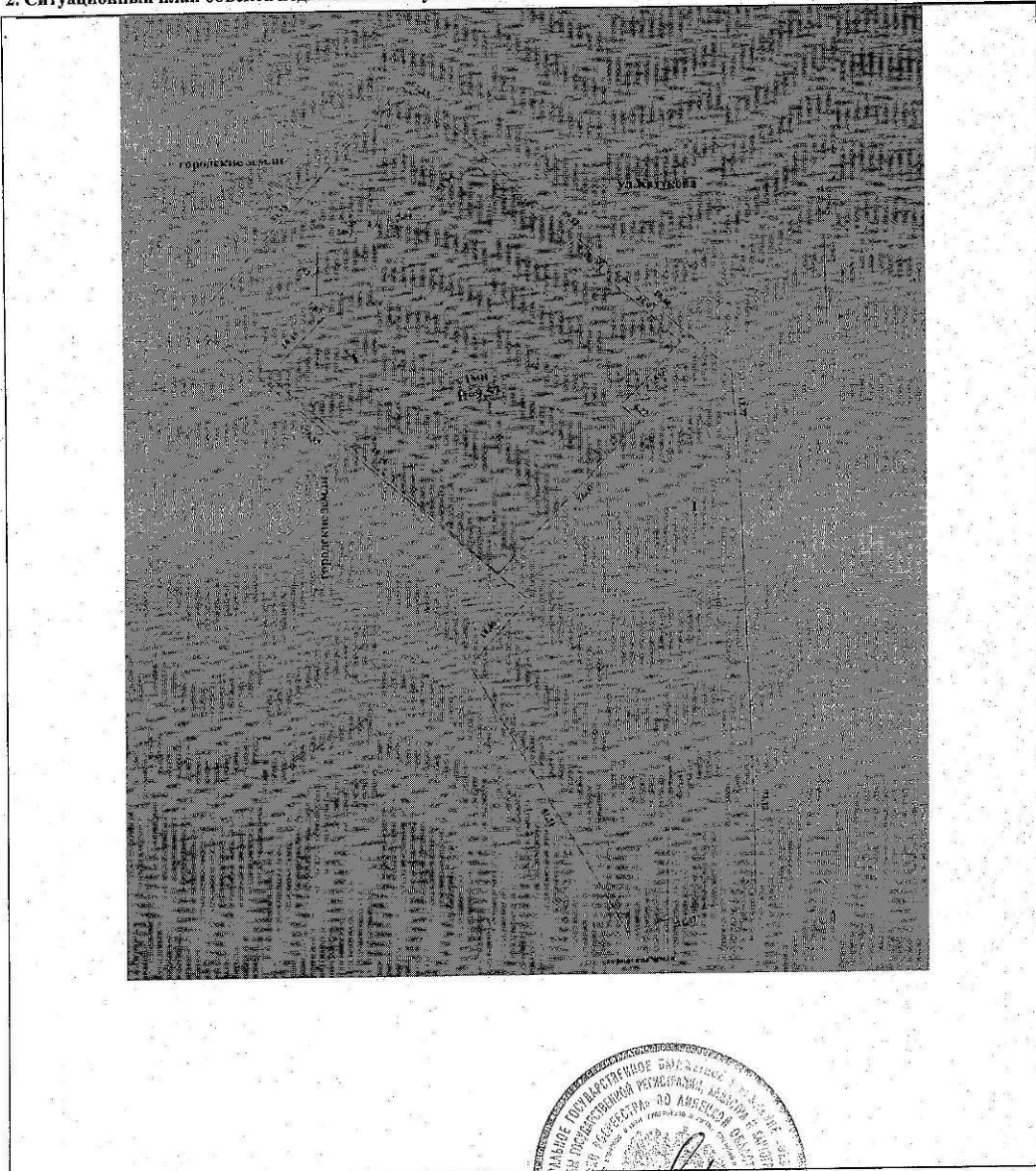
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 48:20:0043601:4206

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1526н-А\01-1

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:

Техник отдела подготовки сведений №1 филиала
ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(полное наименование должности)

М.П.



С. В. Харламова
(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР № 763-07-Ю
аренды земельного участка

Город Липецк, Липецкая область, Российская Федерация
Двадцать пятое октября две тысячи седьмого года

На основании постановления главы города Липецка от 24.10.2007 № 4145 «О предоставлении земельного участка ООО «Инком - Липецк» администрация г. Липецка, в лице директора Муниципального учреждения «Земельные ресурсы города Липецка» Бутова Владимира Алексеевича, действующей на основании доверенности от 27.11.2006 № 2249-01-11, именуемая в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Инком - Липецк», в лице директора А.Г. Дорошина, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 48:20:04 36 01:0165, площадью 6012 кв. м., расположенный по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, строение 7, Октябрьский округ, именуемый в дальнейшем Участок, в целях использования для автосалона, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка

1.2. Приведенное описание целей использования земельного участка является окончательным. Изменение целей использования земельного участка допускается с письменного согласия Арендодателя.

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

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Участок свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды земельного участка устанавливается на 25 лет, с 24 октября 2007 года по 24 октября 2032 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Липецкой области.

3. Условия предоставления Участка.

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

3.2. Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок указанный в п. 1.1. Договора 24 октября 2007 года в фактическое пользование.

3.3. При прекращении договора аренды, земельный участок должен быть возвращен Арендодателю в пятидневный срок по акту приемки-передачи, составленному Арендатором и подписанному Сторонами.

3.4. Арендатор использует земельный участок в соответствии с градостроительными требованиями, прилагаемыми к настоящему Договору и являющимися его неотъемлемой частью.

4. Арендная плата.

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

4.2. Арендатор вносит арендную плату за пользование земельным участком, согласно ставкам арендной платы, утверждаемым решениями соответствующих органов местного самоуправления г. Липецка путем перечисления на **Управление Федерального казначейства по Липецкой области (Муниципальное учреждение «Земельные ресурсы города Липецка»)**, расчетный счет 40101810200000010006, ГРКЦ ГУ Банка России по Липецкой области г. Липецка, ИНН 4826044545, КПП 482601001, ОКАТО 42401000000, БИК 044206001, КБК (земли городов) 62911105011041000120, КБК (пеня) 62911105011042000120, КБК (штраф) 62911105011043000120

4.3. Арендатор уплачивает арендную плату с **24 октября 2007 года по 31 декабря 2007 года в размере 72528 руб. 75 коп.**, за всю площадь земельного Участка, согласно прилагаемому к Договору расчету и являющемуся его неотъемлемой частью. Арендатор самостоятельно рассчитывают и перечисляют сумму очередного платежа.

4.4. Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем не чаще одного раза в год, в одностороннем порядке, в случаях изменения ставок арендной платы, изменения порядка исчисления арендной платы, либо пересмотра кадастровой стоимости Участка, утверждаемых соответствующими органами местного самоуправления г. Липецка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. В случае изменения сроков и размера арендной платы по основаниям указанным в п. 4.4. Договора, условия об изменении сроков и размера арендной платы становятся обязательными для Арендатора с момента официального опубликования соответствующего муниципального правового акта. При этом заключение соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка не требуется.

4.6. Не использование участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

4.7. Начисление арендной платы прекращается с даты возврата земельного Участка Арендатором. Подтверждением возврата является акт приема –передачи земельного Участка от Арендатора Арендодателю.

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

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

- использования земельного участка не по целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель;
- использования земельного участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки;
- использования земельного участка, приводящего к его порче;
- не внесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа;
- изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

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

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

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

5.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, с обязательным уведомлением Арендатора и подтверждением полномочий осматривающих территорию арендуемого земельного участка..

5.1.4. Требовать внесения арендной платы за все время, складывающееся с даты начала 5.1.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

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

5.1.6. В случае невыполнения Арендатором в установленные сроки требований п. 5.4.4. настоящего Договора требовать расторжения Договора в судебном порядке, и привести земельный участок в первоначальное состояние собственными силами или силами третьих лиц за счет средств Арендатора.

5.1.7. Требовать от Арендатора выполнения условий настоящего Договора.

5.1.8. Делегировать свои права и обязанности по Договору некоммерческой организации (её представителям) созданной в целях обеспечения эффективного управления и распоряжения земельными ресурсами, находящимися в ведении органов местного самоуправления или муниципальной собственности г. Липецка.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Письменно, своевременно уведомить Арендаторов об изменении реквизитов счетов, в случае предусмотренном п. п. 4.2. Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях установленных Договором.

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

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

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

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

5.3.6. В случае отчуждения (продажи) недвижимости, передать свои права и обязанности по Договору путем заключения с лицом, приобретающим права на такое имущество (новым собственником имущества), расположенного на арендованном земельном участке, соглашения о переходе прав и обязанностей (перемене лиц в обязательстве) по

Договору аренды земельного участка, как отдельной письменной формой так и при оформлении сделки отчуждения (продажи) недвижимости, в пределах срока его действия.

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

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

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

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

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

5.4.4. В случае использования земельного участка не по целевому назначению или не по разрешенному использованию по требованию Арендодателя за свой счет в течении тридцати дней привести земельный участок в первоначальное состояние.

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

5.4.6. Предоставлять по письменному требованию Арендодателя платёжные поручения (иные документы), подтверждающие исполнение обязанностей о перечислении денежных средств, предусмотренных Договором.

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

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

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

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

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

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

5.4.13. При намерении передать права и обязанности по Договору третьим лицам письменно уведомлять Арендодателя о предполагаемой передаче в срок не позднее шестидесяти дней до момента передачи, с указанием информации, позволяющей однозначно идентифицировать лицо, которому уступаются права и обязанности по Договору.

5.4.14. В случае изменения адреса или иных реквизитов в десяти дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.4.15. После подписания Договора и/ или изменений к нему в течении двух месяцев произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и в десяти дневный срок уведомить об этом Арендодателя.

5.4.16. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за шестьдесят дней о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.4.17. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

5.4.18. Устранить за свой счет или безвозмездно передать Арендодателю все отдельные улучшения, произведенные с его согласия, при расторжении Договора или передачи Участка в порядке п.3.3. настоящего Договора.

5.4.19. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов.

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

5.6. В случае отчуждения всего имущества - объектов недвижимости расположенных на Участке, при отсутствии соглашения предусмотренного п. 5.3.6. Договора, права и обязанности по Договору между Сторонами считаются прекращенными в соответствии со ст. 35 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ, а Договор расторгнутым с даты государственной регистрации права собственности третьих лиц на отчуждаемое имущество, при этом заключение соглашения о расторжении Договора не требуется.

6. Ответственность сторон.

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

6.2. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, указанных в п.п. 5.4.14, 5.4.15 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку, определяемую в ста минимальных размерах оплаты труда по РФ, применяемой для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, на день обнаружения их неисполнения.

6.3. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, указанных в п.п. 1.1, 3.1, 5.3.4, 5.3.5 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам года, когда было выявлено нарушение без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

6.4. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, указанных в п.п. 5.4.10, 5.4.11, 5.4.12 Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере пятидесяти процентов годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам года, когда было выявлено нарушение без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

6.5. Арендатор несет ответственность за достоверность и полноту информации, предоставляемой Арендодателю, согласно п.п. 5.4.14, 5.4.15, 5.4.17 в порядке регламентированном п.6.3 Договора.

6.6. В случае нарушения п. 3.3. Договора Арендатор уплачивает за каждый день просрочки исполнения обязательства неустойку (пеню) в размере пяти процентов арендной платы рассчитанной по ставкам года, когда должна состояться передача земельного участка без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

6.8. Арендатор несет ответственность в размере реального ущерба, понесенного Арендодателем в связи с неисполнением или (и) ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по Договору.

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

6.10. Ответственность Сторон, не предусмотренная Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Рассмотрение споров.

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

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

8.1. Условия Договора могут быть изменены и дополнены только при согласии Сторон в форме дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью и зарегистрированного в установленном порядке, кроме случая установленного п. 4.4. Договора.

8.2. В случае если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока указанного в п. 2.1. настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок.

8.3. Договор может быть расторгнут досрочно с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора его регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Договор, может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также во внесудебном порядке в случае указанном в п. п.5.6. Договора.

9. Особые условия Договора.

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

9.2. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета.

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

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

10. Заключительные положения.

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

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

10.3. Приложения к Договору:

Расчет арендной платы.


Градостроительные требования

11. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
Администрация г. Липецка
Место нахождения:
г. Липецк, ул. Советская, д. 5.
М.П.


В.А. Бутов
Подпись

Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью
«Инком - Липецк»
Зарегистрировано ИФНС
по Левобережному району г. Липецка
за основным гос. регистрационным номером
1064823056198 от 28.06.2006
ИНН 4826051824
Место нахождения: г. Липецк,
ул. Октябрьская, д. 1, кв. 77


А.Г. Дорошин
Подпись

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНКОМ - ЛИПЕЦК

1. Общая площадь земельного участка (м.кв.) -	6012.00	
3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./м.кв) -	3190.84	
1. Кадастровая стоимость земельного участка (руб.) -	19183330.1	
1. Ставка арендной платы (%) -	2.000	
1. Льгота Муниципальная (%) -	0	
1. Льгота Областная (%) -	0	
1. Ставка арендной платы с учетом льгот (%) -	2.000	
1. Размер арендной платы (руб.) -	72528.75	- на 2007 г.

(24.10.2007 - 31.12.2007)(69 дн.)

(Семьдесят две тысячи пятьсот двадцать восемь рублей 75 копеек)

РЕНДОДАТЕЛЬ

Администрация г.Липецка

место нахождения: г. Липецк, ул. Советская, д. 5.

И.П.



АРЕНДАТОР

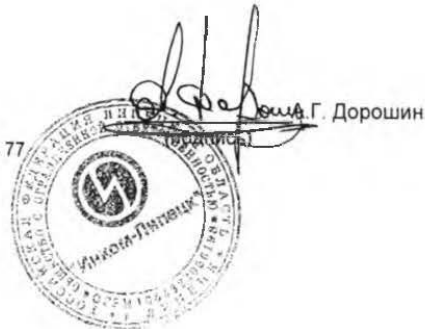
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНКОМ - ЛИПЕЦК

регистрировано : ИФНС по Левобережному району г. Липецка от
28.06.2006

основным гос. рег. номером : 1064823056198

ИН : 4826051824

место нахождения : Липецкая обл Липецк г Октябрьская ул д 1 кв 77



Приложение к договору
аренды земельного участка

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

к использованию земельного участка по ул. Катюкова, стр. 7 согласно «Схеме зонирования г. Липецка с градостроительными регламентами» утвержденной решением Липецкого городского Совета депутатов от 27.12.2001 № 113

1. Категория земель: земли населенных пунктов.
2. Индекс территориальной зоны, в которой находится участок: СП 2.
3. Функциональное назначение территориальной зоны: источники водоснабжения.
4. Разрешенное использование земельных участков (градостроительный регламент зоны): водозаборные скважины подземных вод хозяйственно-питьевого назначения
5. Сопутствующие виды деятельности: водопроводные сооружения.
6. Существующее использование недвижимого имущества, расположенного на земельном участке: автосалон.
7. Изменения существующего использования земельного участка и объекта недвижимости: требуется, в соответствии с видом разрешенного использования.
8. Градостроительные ограничения по использованию земельного участка:
-обеспечивать беспрепятственный доступ эксплуатационных служб к инженерным коммуникациям, расположенным на участке, для их обслуживания и ремонта;
-соблюдать режим охранных зон инженерных коммуникаций, согласно действующим нормам и правилам по их эксплуатации.

Арендодатель:

Администрация г. Липецка
Место нахождения:
г. Липецк, ул. Советская, д.5



Кому Алахвердиеву
(наименование застройщика)
Фаризу Имановичу
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
пл. Торговая, д.2, кв. 83.
полное наименование организации - для юридических лиц.)
г. Липецк, 398059
(его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU48320000 – 168

1. Управление градостроительного контроля департамента

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
градостроительства и архитектуры администрации г.Липецка

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, ~~реконструируемого, отремонтированного~~ (ненужное зачеркнуть) объекта капитального строительства автосалона
(наименование объекта капитального строительства)

в соответствии с проектной документацией),

расположенного по адресу улица Катюкова, строение 7, Октябрьский округ
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)
г. Липецка

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем- всего,	куб.м.	21670,0	21653,0
в том числе надземной части	куб.м.	21670,0	21653,0
Общая площадь	кв.м.	2550,0	2552,9
в том числе:			
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий	штук	1	1
II. Нежилые объекты			
Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Строительный объем-всего	куб.м.	-	-
в том числе надземной части	куб.м.	-	-
Общая площадь		-	-
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий		-	-
Количество мест		-	-
Количество посещений		-	-
Вместимость		-	-
<i>(иные показатели)</i>			

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

Объекты производственного назначения

Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Протяженность	-	-	-
<hr/>			
(иные показатели)			
<hr/>			
(иные показатели)			
Материалы фундаментов	-	сборные ж/б сваи, монолитная ж/б плита	
Материалы стен	-	м/к, стеновые панели типа «Сэндвич»	
Материалы перекрытий	-	м/конструкции	
Материалы кровли	-	2-х слойное покрытие из «Унифлекса»	

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд, и террас)	кв.м.	-	-
Количество этажей	штук	-	-
Количество секций	секций	-	-
Количество квартир – всего	штук/кв.м.	-	-
в том числе:			
1-комнатные	штук/кв.м.	-	-
2-комнатные	штук/кв.м.	-	-
3-комнатные	штук/кв.м.	-	-
4-комнатные	штук/кв.м.	-	-
более чем 4-комнатные	штук/кв.м.	-	-
Общая площадь жилых помещений с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта-всего	тыс. рублей	128000,0	139000,0
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	117000,0	126000,0

**И.о. начальника управления
градостроительного контроля**

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 20 » сентября 2007 г.



М.П.

Т.В. Кренева

(расшифровка подписи)

Л.М. Куликова
77 57 12



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

18.09.2007г

№ 648

г. Липецк

Об утверждении заключения о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации

В соответствии с п. 20 Положения «Об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54,
ПРИКАЗЫВАЮ:

Утвердить заключение от «18» сентября 2007 г. № 149 о соответствии построенного объекта капитального строительства: «Автосалон», расположенного по адресу: г. Липецк, Октябрьский округ, ул.Катукова, строение 7, застройщик - Алахвердиев Фариз Иманович, г.Липецк, пл.Торговая, д.2, кв.83, требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Заместитель начальника инспекции

В.А.Карих



КОПИЯ ВЕРНА
18.09.2007г.

Зависимой специализированной организацией Государственного надзора Липецкой области
В.А. Карих

Номер дела 16-07-09

Утверждено
Приказом заместителя начальника инспекции

от 18 сентября 2007 г. № 648

Экземпляр № 2

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 149
О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ (НОРМ И ПРАВИЛ), ИНЫХ
НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

г.Липецк

от 18 сентября 2007 г.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Алахвердиеву Фаризу Имановичу

Реквизиты: паспорт 42 06 323910, выдан Советским УВД г.Липецка

Адрес: 398059 г.Липецк, пл.Торговая, д.2, кв.83

Телефон: 39 87 82

и подтверждает, что объект капитального строительства:

Автосалон

Основные характеристики объекта капитального строительства:

2552,9 кв.м. (общая площадь помещений)

Этажность (максимальная) 1

расположенный по адресу : г.Липецк

Октябрьский округ, ул.Катукова, строение 7

- Разрешение на строительство № RU 48320000-08 от 18.01.2007

выдано Управлением градостроительного контроля департамента
градостроительства и архитектуры администрации г.Липецка

срок действия: 18.09.2009

- Заключение государственной экспертизы проектной документации:

№560-06-3 от 08.02.2007

выдано Управление Главгосэкспертизы России по Липецкой области

- Начало строительства 21.01.2007

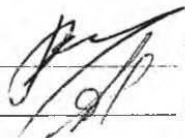

- Окончание строительства 14.09.2007

нормативных правовых актов в части выполненных строительного-монтажных работ согласно части III строительных норм и правил и утвержденной проектной документации.

Основанием для выдачи ЗАКЛЮЧЕНИЯ является акт итоговой проверки от 18.09.2007 № 3

Начальник отдела инспекции

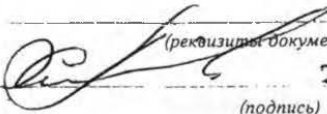
Заместитель начальника
инспекции - начальник отдела

 _____ Чесноков Валентин Николаевич
 _____ Саприн Александр Петрович

Экземпляр заключения получил:

(заполняется представителем застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство, с указанием реквизитов документа о представительстве)

«18» сентября 2007г.

_____ (реквизиты документа о представительстве)
 _____ Александр Верзнев А.И.
(подпись) (расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 20

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА НА ТОРГАХ № 05-08А
(соглашение о переходе прав и обязанностей (перемена лиц в обязательстве) по
Договору аренды земельного участка)

г. Липецк

"05" августа 2011 г.

ООО "Инком-Липецк", именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице конкурсного управляющего Демитрова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Липецкой области от 01.10.10 г. по делу №А36-591/2010 и Определения Арбитражного суда Липецкой области от 01.10.10 г. по делу №А36-591/2010 с одной стороны и

ООО "Дженсер сервис", именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице директора Халикова Насруллы Магомедовича, действующего на основании Устава с другой стороны,

вместе именуемые "Стороны", на основании Протокола №311-ОАОФ/2 от 26.07.11 г. о результатах открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО "Инком-Липецк" (далее Протокол) заключили настоящий Договор купли-продажи имущества с торгов (далее Договор) о нижеследующем:

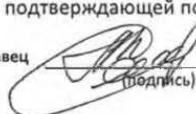
1. ПРЕДМЕТ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

- 1.1. Продавец продает Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество
- Право аренды на земельный участок площадью 6 012 кв.м., возникшее у Продавца на основании Договора аренды земельного участка №763-07-Ю от 25.10.2007 г., заключенного на основании Постановления Главы города Липецка от 24.10.2007 г. №4145 "О предоставлении земельного участка ООО "Инком-Липецк" между Администрацией г. Липецка, являющейся Арендодателем и Продавцом, являющимся Арендатором, срок аренды на 25 лет, с 24.10.2007 г. по 24.10.2032 г., Кадастровый номер земельного участка 48:20:04 36 01:0165, категория земель – земли населенных пунктов, адрес расположения: РФ, Липецкая область, город Липецк, Октябрьский округ, ул. Катюкова, строение 7.
 - 1.2. Обременения в отношении имущества, ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника снимаются в силу прямого указания п.1 ст.126 ФЗ№127 "О несостоятельности (банкротстве)". Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (п.1 ст.126 ФЗ№127 "О несостоятельности (банкротстве)").

2. СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ЕГО ОПЛАТЫ

- 2.1. Общая стоимость Имущества составляет 22 142 296,44 руб. (двадцать два миллиона сто сорок две тысячи двести девяносто шесть рублей 44 копейки), в т.ч. НДС 3 377 638,44 руб.
- 2.2. Задаток в сумме 4 428 459,29 руб. (четыре миллиона четыреста двадцать пять тысяч девятьсот двадцать девять рублей 29 копеек), в т.ч. НДС 675 527,69 руб., перечисленный Покупателем по Договору о задатке №А12/07 от 13.07.11 г. (далее Договор о задатке), засчитывается в счёт оплаты Имущества.
- 2.3. За вычетом суммы задатка Покупатель обязан уплатить 17 713 837,15 руб. (семнадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч восемьсот тридцать семь рублей 15 копеек), в т.ч. НДС 2 702 110,75 руб.
- 2.4. Договор должен быть подписан Покупателем в течение пяти дней с даты получения предложения конкурсного управляющего о заключении данного договора купли-продажи.
- 2.5. Оплата производится в течении 30 (тридцати) календарных дней начиная с даты подписания Данного договора.
- 2.6. В случае отказа или уклонения Покупателя (победителя торгов) от подписания данного договора в течение пяти дней с даты получения предложения конкурсного управляющего внесенный задаток Покупателю не возвращается и конкурсный управляющий вправе предложить заключить договор купли-продажи предприятия участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов.
- 2.7. Оплата производится путём перечисления денежных средств на счёт конкурсного производства по реквизитам – получатель ООО "Инком-Липецк", ИНН 4826051824, КПП 482601001, р/с № 40702810500012640198 в ЗАО "ЮниКредитБанк", БИК 044525545, к/с 30101810300000000545.
- 2.8. Надлежащим выполнением обязательств Покупателя по оплате Имущества является поступление денежных средств в порядке, сумме и сроки, указанные в п. 2.1-2.7 настоящего Договора.
- 2.9. Факт оплаты Имущества удостоверяется выпиской с указанного в п. 2.7 настоящего Договора счета, подтверждающей поступление денежных средств в счет оплаты Имущества.

Продавец


(подпись)

Покупатель


(подпись)

Листов 3 Лист 1

3. ПЕРЕХОД ПРАВА НА ИМУЩЕСТВО

- 3.1. Имущество передается по Акту приема-передачи в том виде, котором оно находится на момент передачи после полной оплаты в течение 10 календарных дней.
- 3.2. При передаче Имущества передаются сопутствующие документы, которые подлежат перечислению в акте или ином документе.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Продавец обязуется предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.
- 4.2. Покупатель обязуется оплатить стоимость Имущества в сроки и в порядке, установленном Договором.
- 4.3. Обязанность по оформлению прав на приобретенное имущество и бремя расходов по оформлению прав возлагается на Покупателя.
- 4.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. Непоступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в настоящем Договоре, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего Договора.
- 5.3. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток.
- 5.4. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязанностей либо до его расторжения.
- 6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.
- 6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.
- 6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются федеральным законодательством.
- 6.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе федерального законодательства.
- 6.6. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 7.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
- 7.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:
 - 7.2.1. Акт приема-передачи имущества, сопутствующей документации к Имуществу.
 - 7.2.2. Протокол №311-ОАОФ/2 от 26.07.11 г. о результатах открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества ООО "Инком-Липецк".

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец ООО "Инком-Липецк", ОГРН 1064823056198, ИНН 4826051824, КПП 482601001,
юридический адрес: 398059, г. Липецк, ул. Октябрьская, д. 1, 77, р/с № 40702810500012640198 в ЗАО
"ЮниКредитБанк", БИК 044525545, к/с 30101810300000000545.

Продавец



(подпись)

Покупатель



(подпись)

Листов 3 Лист 2

Покупатель ООО "Дженсер сервис", ОГРН 1027700356254, ИНН 7729144130, КПП 772901001,
юридический адрес: 117574, г. Москва, Новоясеневский пр-кт, 8, р/с № 40702810800120029785 в Филиал
ОАО "МДМ Банк" в г. Москва, БИК 044525495, к/с 30101810900000000495, контактная информация:
моб. +7968 828 00 30, тел./факс 495 786 26 26, e-mail: o.malyutina@genser.ru

Продавец



А.Е. Демитров

Покупатель



Н.М. Халиков

Продавец _____
(подпись)

Покупатель _____
(подпись)

Листов 3 Лист 3

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
 СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа 48

Произведена государственная регистрация
договора купли-продажи (соглашения)

Дата регистрации 27 октября 2011

Номер документа 48/001/2011-505
Удальцова Е.А.



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г.Липецк

«19» октября 2011 года

ООО "Инком-Липецк", именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице конкурсного управляющего Демитрова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Липецкой области от 01.10.10 г. по делу №А36-591/2010 и Определения Арбитражного суда Липецкой области от 01.10.10 г. по делу №А36-591/2010 с одной стороны и

ООО "Дженсер сервис", именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице директора Халикова Насруллы Магомедовича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые вместе - «Стороны», в порядке ст.556 ГК РФ и во исполнение договора купли-продажи имущества на торгах № 05-08А (Соглашение о переходе прав и обязанностей (перемена лиц в обязательстве) по Договору Аренды земельного участка), заключенного 05.08.2011 года, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Продавец передает Покупателю земельный участок площадью 6012 кв.м (кадастровый номер 48:20:04 36 01:0165), расположенного по адресу: г.Липецк, ул.Катукова, д.7 (далее: «земельный участок») в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что расчеты между сторонами произведены полностью, финансовых претензий друг к другу не имеют. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего акта задолженность по оплате арендных платежей по Договору аренды земельного участка №763-07-Ю от 25.10.2007 г., отсутствует.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах – по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области и является неотъемлемой частью вышеуказанного договора купли-продажи.

Передал Продавец
ООО «Инком-Липецк»

Принял Покупатель
ООО «Дженсер сервис»

Конкурсный управляющий



Демитров А.В.

Директор



Халиков Н.М.

КОПИЯ
ВЕРНА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г.Липецк

«19» октября 2011 года

ООО "Инком-Липецк", именуемое в дальнейшем "**Продавец**", в лице конкурсного управляющего Демитрова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Липецкой области от 01.10.10 г. по делу №А36-591/2010 и Определения Арбитражного суда Липецкой области от 01.10.10 г. по делу №А36-591/2010 с одной стороны и

ООО "Дженсер сервис", именуемое в дальнейшем "**Покупатель**", в лице директора Халикова Насруллы Магомедовича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые вместе - «Стороны», в порядке ст.556 ГК РФ и во исполнение договора купли-продажи имущества на торгах № 05-08А (Соглашение о переходе прав и обязанностей (перемена лиц в обязательстве) по Договору Аренды земельного участка), заключенного 05.08.2011 года, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Продавец передает Покупателю земельный участок площадью 6012 кв.м (кадастровый номер 48:20:04 36 01:0165), расположенного по адресу: г.Липецк, ул.Катукова, д.7 (далее: «земельный участок») в качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего акта.

2. Настоящим актом Стороны подтверждают, что расчеты между сторонами произведены полностью, финансовых претензий друг к другу не имеют. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего акта задолженность по оплате арендных платежей по Договору аренды земельного участка №763-07-Ю от 25.10.2007 г., отсутствует.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах – по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области и является неотъемлемой частью вышеуказанного договора купли-продажи.

Передал Продавец
ООО «Инком-Липецк»

Принял Покупатель
ООО «Дженсер сервис»

Конкурсный управляющий



Демитров А.В.

Директор



Халиков Н.М.

ДИРЕКТОР
ООО «ДЖЕНСЕР СЕРВИС»
ХАЛИКОВ НАСРУЛЛА
МАГОМЕДОВИЧ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Липецкой области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

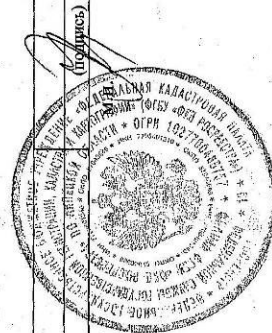
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" октября 2015 г. № 48/201/15-267379

1	Кадастровый номер:	48:20:0043601:165	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	48:20:0043601				
5	Предельные номера:	48:20:043601:104, 48:20:043601:135	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	25.10.2007	
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 48:20:0043601:4206					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Катюкова, строение 7					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для автосалона					
12	Площадь: 60124/27 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 27898445.52 руб.					
14	Сведения о правах: не зарегистрировано					
15	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. КПЗУ подготовлен по запросу №48-0-1-91/4001/2015-12707 от 19.10.2015г.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 48:20:043601:104, 48:20:043601:135					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Ведущий инженер отдела кадастрового учета №1

(полное наименование должности)



Н. П. Мартынова

(инициалы, фамилия)

674

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" октября 2015 г. № 48/201/15-267379

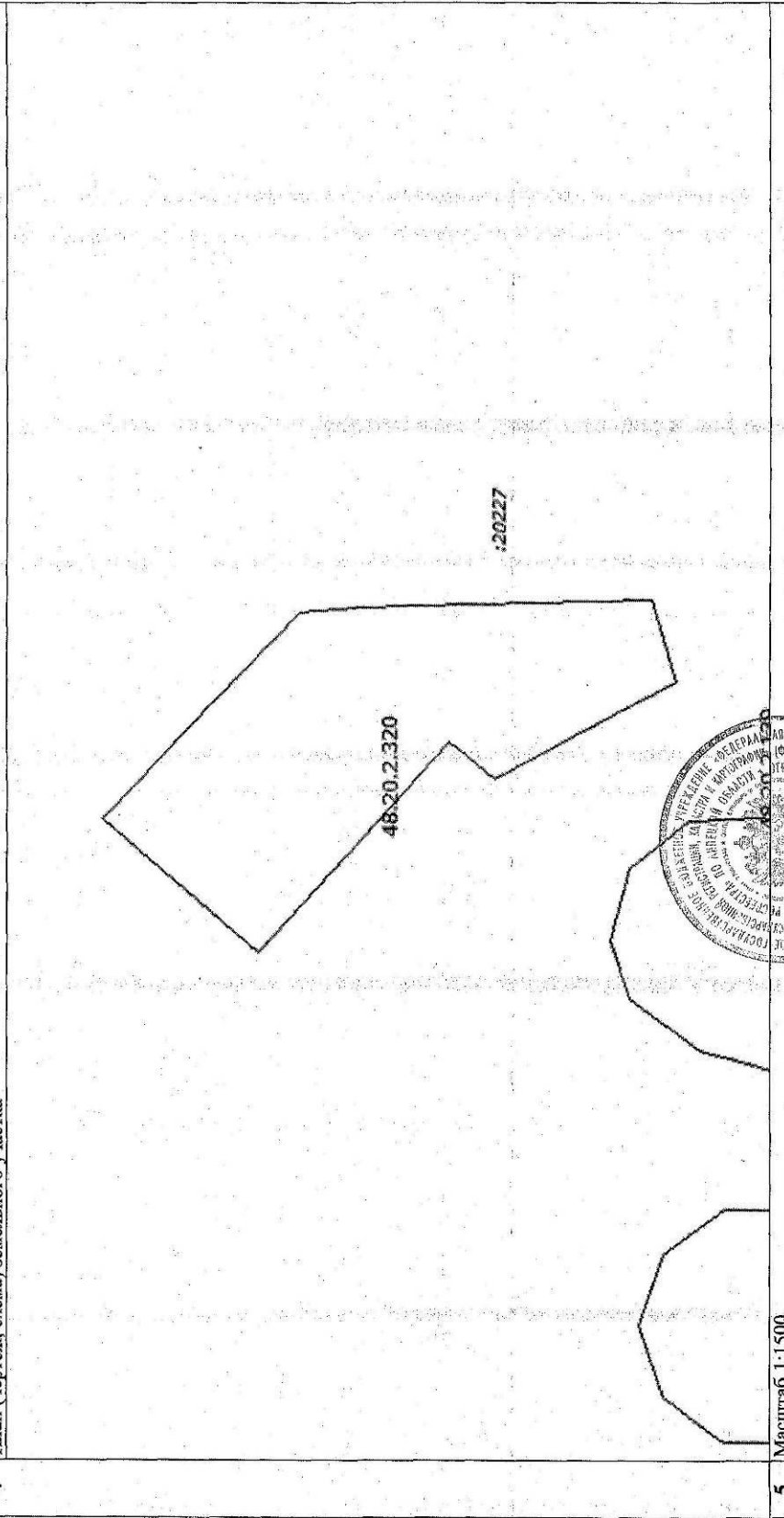
1 Кадастровый номер: 48:20:0043601:165

4 План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов: 3



Ведущий инженер отдела кадастрового учета №1
(полное наименование должности)

Н. П. Мартынова
(инициалы, фамилия)

(подпись)
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" октября 2015 г. № 48/20/15-267379

1	2	3	4
Кадастровый номер:	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях			
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
2	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
3	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
4	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
5	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
6	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
7	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
8	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
9	—	весь	Ипотека Открытое акционерное общество "Сбербанк России"
10	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) ООО "Дженсер сервис"



Ведущий инженер отдела кадастрового участка №1
(полное наименование должности)

Н. П. Мартынова
(инициалы, фамилия)

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области

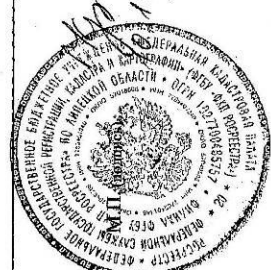
(замещающее органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

10.10.2012 № 48/205/12-76913

В.1

1	Кадастровый номер	48:20:0043601:165	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	48:20:043601:104, 48:20:043601:135	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.10.2007			
5	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
7	Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Кагулова, строение 7						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиосвязи, энергетика, транспорта, энергетика, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли промышленности, энергетика, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения						
9	Разрешенное использование/характеристика деятельности: для автосалона						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 60124/-27 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 44396395,56	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 7384,63	14	Система координат: Местная
15	Сведения о правах:						
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. КПЗУ подготовлен по запросу №48-0-1-23/4004/2012-9612 от 08.10.2012г.						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1	Номера образованных участков: 48:20:0043601:165						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 48:20:043601:104, 48:20:043601:135						



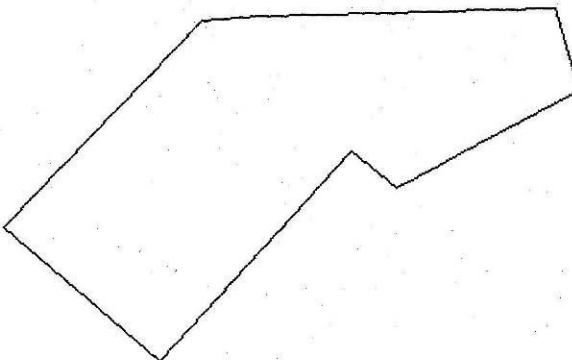
инженер отдела подготовки сведений №1 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Липецкой области
(замещение должности)

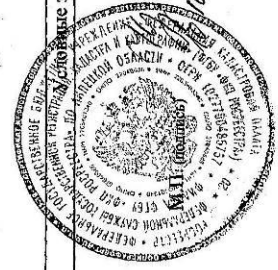
М. П. Кузнецова
(инициала, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

10.10.2012 № 48/205/12-76913

1	2	3	4
Кадастровый номер 48:20:0043601:165	Лист № 2	3	Всего листов: 3
План (чертеж, схема) земельного участка  4			
5	Масштаб 1:1500		



инженер отдела подготовки сведений №1 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по
Липецкой области
(наименование должности)

М. П. Кузнецова
(инициалы, фамилия)

В-3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

10.10.2012 № 48/205/12-76913

1	Кадастровый номер	48:20:0043601:165	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	№ п/п	Участный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
1	—	—	весь	аренда	ООО "Дженсер сервис"	

инженер отдела подготовки сведений №1 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Ленинградской области
(наименование должности)

М.П. Кузнецова
10.10.12

М.П. Кузнецова
(инициалы, фамилия)

