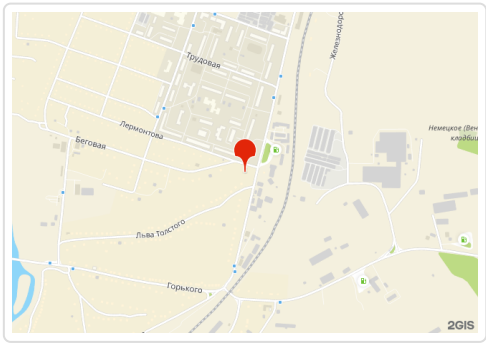
Заключение о стоимости имущества № 260804-3397983 от 05.08.2026

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Комплекс имущества, местонахождение — **Липецкая обл., Лебедянский р-н, г. Лебедянь, ул. Шоссейный проезд, д. 5Б** • площадь – 187,6 м² • назначение – свободного назначения • красная линия • парковка стихийная • отделка – типовой ремонт (отделка «стандарт»)• з/у – 369 м², право собственности	**6 058 000 ₽** с НДС 32 300 ₽/м²
в том числе:	
здание (магазин)• кад. № **48:11:0471118:1317** • 187,6 м² • офисно-торговый объект свободного назначения	**5 401 000** ₽ с НДС
земельный участок (Земли населенных пунктов ВРИ для размещения объекта розничной торговли)• кад. № **48:11:0471118:34** • 193 м² • под офисно-торг. застройку	**344 000** ₽ НДС не облагается
земельный участок (Земли населенных пунктов ВРИ для размещения объекта розничной торговли)• кад. № **48:11:0471118:7** • 176 м² • под офисно-торг. застройку	**313 000** ₽ НДС не облагается
Комментарий эксперта: Коэффициент вариации не превышает 20%.	

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

• ООО "Мобильный оценщик" (ОГРН 1077847398419 от 15.05.2007) • 109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4 • Оценщик: **Виноградов Антон Николаевич** • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Заказчик	Фадеева К.Ю. *ПАО «Совкомбанк» (ДАСОиЗО)*
Номер заявки	https://pyrus.sovcombank.ru/t#id129239932
Дата, на которую определялась стоимость	05.08.2026
Рыночная стоимость, с НДС	**6 058 000 ₽** 32 292 ₽/м²

«Мобильный оценщик»

/ Виноградов А.Н. /

Приложение 1. Детализация стоимости

Имущество	Кадастровый №	Рыночная стоимость, с НДС (где применимо), ₽	Рыночная стоимость, без НДС (где применимо), ₽	Залоговый дисконт	Залоговая стоимость, с НДС (где применимо), ₽	Залоговая стоимость, без НДС (где применимо), ₽	Дисконт справедливой	Справедливая стоимость, с НДС (где применимо), ₽	Справедливая стоимость, без НДС (где применимо), ₽
здание	48:11:0471118:1317	5 401 000	4 427 049	0,50	2 700 500	2 213 525	0,35	3 510 650	2 877 582
земельный участок	48:11:0471118:34	344 000	344 000	0,50	172 000	172 000	0,35	223 600	223 600
земельный участок	48:11:0471118:7	313 000	313 000	0,50	156 500	156 500	0,35	203 450	203 450
	ИТОГО:	**6 058 000**	**5 084 049**		**3 029 000**	**2 542 025**		**3 937 700**	**3 304 632**

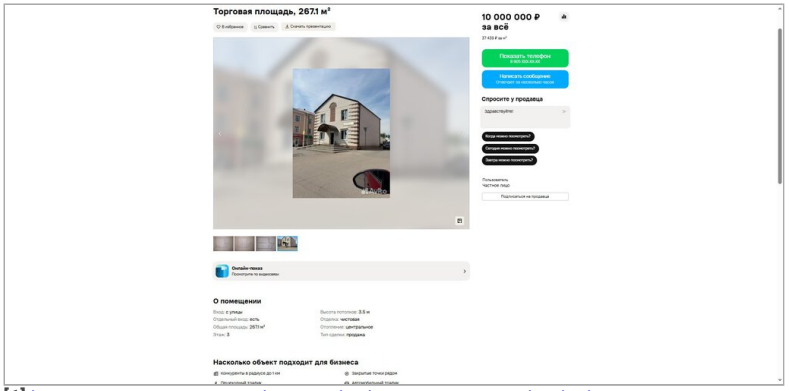
* *значения "без НДС (где применимо)" указываются с округлением до рубля*

Приложение 2. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

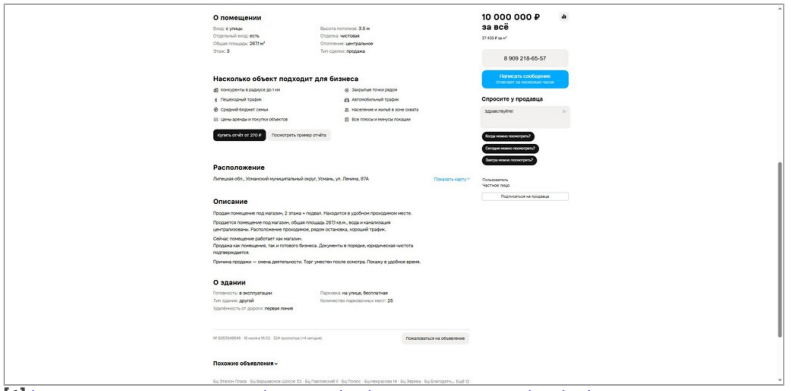
№	Тип, назначение	Здание	Расположение	Этаж, вход, отделка	Общая площадь, м²	З/у	Цена, ₽	Цена, ₽/м²	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на права, %	Корр. на линию, %	Корр. на вход, %	Корр. на этаж, %	Корр. на площадь, %	Корр. на коммуник., %	Корр. на материал, %	Корр. на отопление, %	Корр. на состояние, %	Корр. на отделку, %	Доп. корр-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²	Σ корр., %	Вес, %	Скоррект. цена, ₽/м²
1	**Ссылка:** https://www.avito.ru/usman/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_267.1_m_8265948646						**Адрес**: Липецкая обл., Усманский муниципальный округ, Усмань, ул. Ленина, 87А						Продам помещение под магазин, 2 этажа + подвал. Находится в удобном проходимом месте.Продается помещение под магазин, общая площадь 267,1 кв.м., вода и канализация централизованы. Расположение проходимое, рядом остановка, хороший трафик.Сейчас помещение работает как магазин. Продажа как помещения, так и готового бизнеса. Документы в порядке, юридическая чистота подтверждается.Причина продажи — смена деятельности. Торг уместен после осмотра. Покажу в удобное время.												
	здание свободного назначения	не указано • этажей: 3 • состояние – хорошее	красная линия		267 м²	149 м²	10 000 000	37 439	-14,3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	-19	0	0	2506	29	0	**29 275**
2	**Ссылка:** https://www.avito.ru/qryazi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_lider_4786705297						**Адрес**: Липецкая обл., Грязинский р-н, городское поселение Грязи, Грязи, ул. Правды, 76						Продаёт ся или сдаётся в аренду магазин «Лидер» на территории центрального рынка г. Грязи. Характеристики помещения: • Общая площадь: 1-й этаж – 535 м², цоколь – 175 м². • Возможность увеличения площади за счёт надстройки 2-го этажа. • Площадь земельного участка: 729 м² (в собственности). Инфраструктура и удобства: • Высокий пешеходный и автомобильный трафик. • Удобная парковка, рабочие зоны для загрузки и разгрузки. • Вход в магазин с территории рынка и со стороны прилегающей улицы. • Все коммуникации: газ, электричество (380 В), вода, канализация. • Видеонаблюдение, интернет, охрана. Дополнительная информация: • Действующий бизнес, стабильные арендаторы. • Среднегодовая прибыль — около 3,48 млн руб. • Цена объекта — 28 млн руб. Возможна аренда, а также продажа с готовым арендным бизнесом. Все подробности по телефону или при личной встрече.												
	здание свободного назначения	не указано • этажей: 1 • состояние – удовлетворительное			710 м²	729 м²	28 000 000	39 437	-14,3	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	1672	17	0	**39 863**
3	**Ссылка:** https://www.avito.ru/elets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7753473317						**Адрес**: Липецкая обл., Елец, Новолипецкая ул., 12Б						торг. Здание без внутренней отделки , коммуникации подведены. Реальному покупателю хорошая скидка !!!торговая площадь подходит по склады сдачу аренды путем дробления можно под жилой дом с видением бизнеса ! Например ресторан. Отель.												
	здание свободного назн	не указано • этажей: 1 • состоя	красная линия		445 м²	924 м²	15 580 000	35 011	-14,3	0	0	0	0	0	8	0	0	0	-19	27	0	-195	55	0	**33 140**

№	Тип, назначение	Здание	Расположение	Этаж, вход, отделка	Общая площадь, м²	З/у	Цена, ₽	Цена, ₽/м²	Корр. на торг, %	Корр. на место, %	Корр. на права, %	Корр. на линию, %	Корр. на вход, %	Корр. на этаж, %	Корр. на площадь, %	Корр. на коммуник., %	Корр. на материал, %	Корр. на отопление, %	Корр. на состояние, %	Корр. на отделку, %	Доп. корр-ка, %	Корр. обесп. з/у, ₽/м²	Σ корр., %	Вес, %	Скоррект. цена, ₽/м²
	ачения	ние – хорошее																							
4	**Ссылка:** https://www.avito.ru/dankov/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_163.3_m_4266428147						**Адрес**: Липецкая обл., Данковский р-н, городское поселение Данков, Данков, ул. Зайцева, 7Б						В г. Данков Липецкой области продается торговое помещение с ремонтом, расположенное напротив проходных Черкизовского мясокомбината, в 200-300 метрах от автостанции. Имеется подвальное помещение. Цена 4 880 000 руб.												
	здание свободного назначения	не указано • этажей: 2 • состояние – удовлетворительное	красная линия		163 м²	144 м²	4 880 000	29 884	-14,3	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	1930	7	0	**27 284**

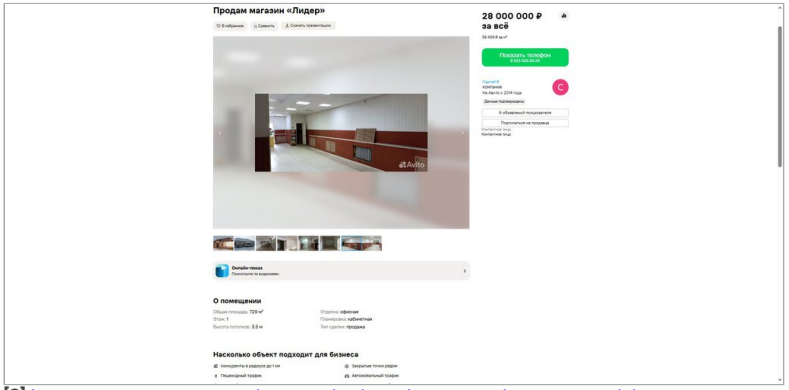
Приложение 3. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости



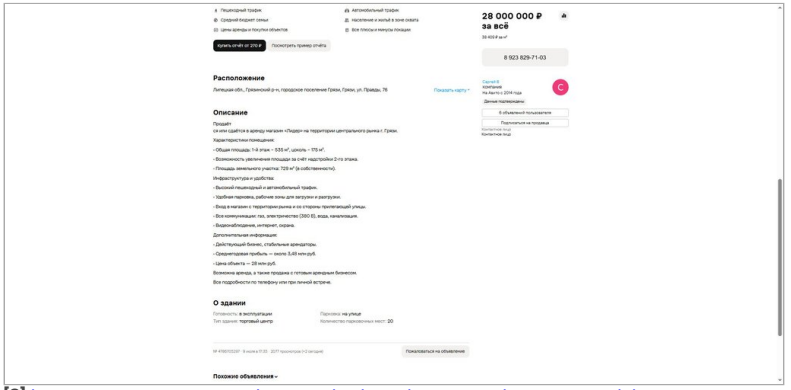
[1] https://www.avito.ru/usman/kommercheskay...st/torgovaya_ploschad_267.1_m_8265948646



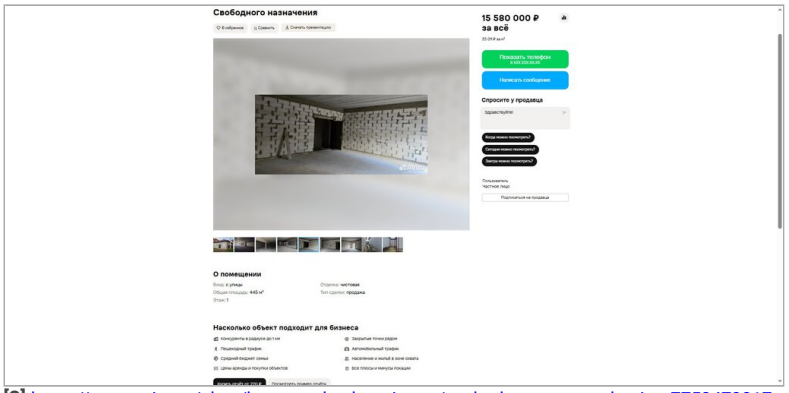
[1] https://www.avito.ru/usman/kommercheskay...st/torgovaya_ploschad_267.1_m_8265948646



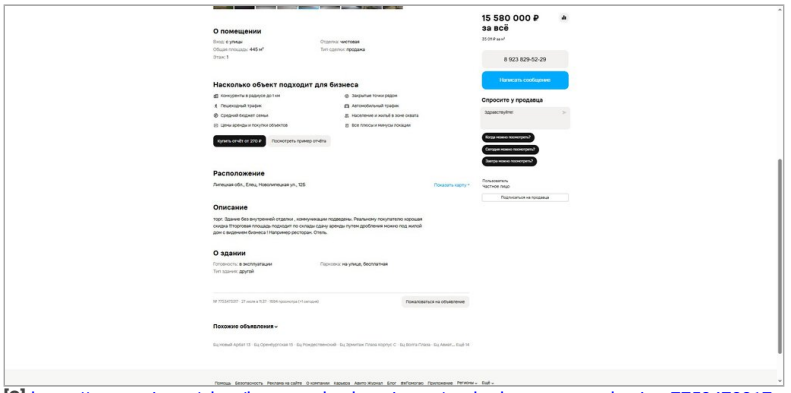
[2] https://www.avito.ru/gryazi/kommercheska...izhimost/prodam_magazin_lider_4786705297



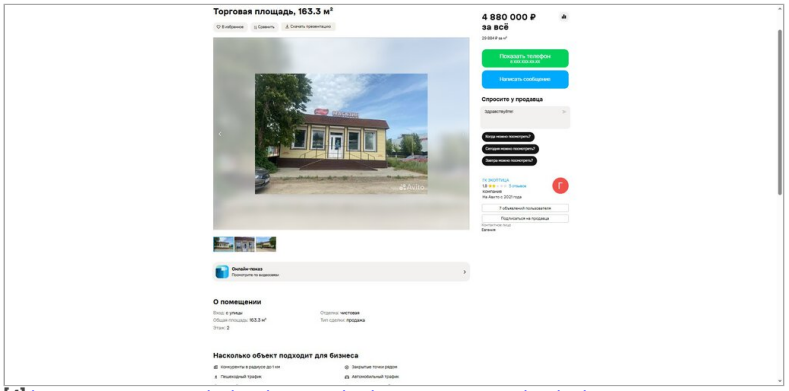
[2] https://www.avito.ru/gryazi/kommercheska...izhimost/prodam_magazin_lider_4786705297



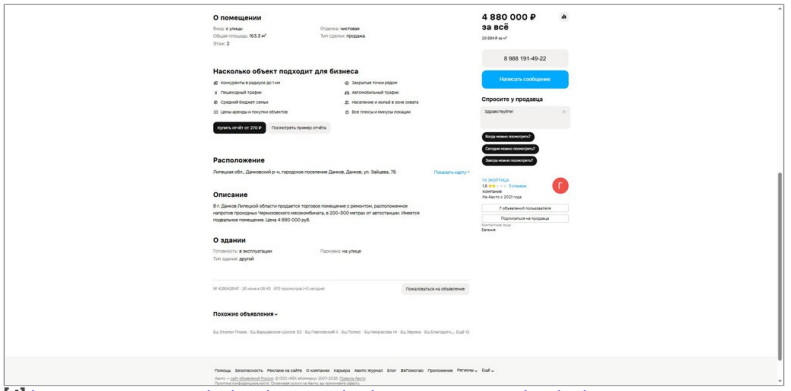
[3] https://www.avito.ru/elets/kommercheskay...imost/svobodnogo_naznacheniya_7753473317



[3] https://www.avito.ru/elets/kommercheskay...imost/svobodnogo_naznacheniya_7753473317



[4] https://www.avito.ru/dankov/kommercheska...st/torgovaya_ploschad_163.3_m_4266428147



[4] https://www.avito.ru/dankov/kommercheska...st/torgovaya_ploschad_163.3_m_4266428147

Приложение 4. Предоставленные материалы



[Документы] Липецкая область, Лебедянский муниц...дянь, улица Шоссейный проезд, д.pdf