



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 224/ОА-2019
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
ЛИПЕЦК, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, 47,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО "СУ-
5 ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ"**

ЗАКАЗЧИК:

ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой"

**398005, Липецкая область, город Липецк, улица Ферросплавная, владение 40,
корпус А, помещение 3**

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО "1Шаг"

**188689, Ленинградская область, Всеволожский район,
г. Кудрово, ул. Центральная д. 50**

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

12 сентября 2019 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

16 сентября 2019 года

**Ленинградская область
2019**

**Конкурсному управляющему ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой"
г-ну Щенникову Олегу Евгеньевичу**

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № 224-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года, заключенным между ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", далее именуемым "Заказчик", и ООО "1Шаг", далее именуемым "Исполнитель", проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества - отдельно стоящих зданий, принадлежащих на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", расположенных на земельном участке, принадлежащем на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", расположенных по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47 (далее - Объекты оценки). Оценка выполнена Шумовой Евгенией Анатольевной, далее именуемой "Оценщик".

Цель и предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости Объектов оценки для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Определение рыночной стоимости Объектов оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298 и 299, ФСО № 7 "Оценка недвижимости" утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611, а также в соответствии со Стандартами Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" в части, не противоречащей Федеральным стандартам.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете (далее - Отчет), основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической и прочей документации, на расчетах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании предоставленной информации, проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) **12 сентября 2019 года рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества**, составляет округленно:

**15 090 000 (Пятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей,
без учета НДС.**

В том числе по каждому объекту, входящему в состав Объектов оценки:

№ Объекта оценки	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
1	Земельный участок	9 300 000
2	Полуразрушенное административное здание с пристройками, лит. А, а, А1, А2, А3	5 600 000
3	Административное здание, лит. Б	190 000
	Итого:	15 090 000

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости Объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО "1Шаг"

Е.В.Костюкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	8
1.3.1. <i>Сведения о Заказчике оценки</i>	8
1.3.2. <i>Сведения об Оценщике</i>	8
1.3.3. <i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	9
1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	10
2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
2.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЩЕГО ХАРАКТЕРА	14
2.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ЧАСТНОГО ХАРАКТЕРА	15
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
3.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
3.2. АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
3.2.1. <i>Алгоритм расчета стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода</i>	17
3.2.2. <i>Алгоритм расчета стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода</i>	17
3.2.3. <i>Алгоритм согласования результатов расчетов и определение итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки</i>	18
4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ	19
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	19
4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
5. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
5.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА	21
5.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЛИПЕЦКА	27
5.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	28
5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	30
5.4.1. <i>Описание земельного участка, входящего в состав Объектов оценки</i>	31
5.4.2. <i>Описание улучшений земельного участка, входящих в состав Объектов оценки</i>	32
5.4.3. <i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость</i>	39
6. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	44
6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РФ В ИЮЛЕ 2019 ГОДА	44

6.2.	Социально-экономическое положение города Липецка за I полугодие 2019 года.....	54
6.3.	Обзор рынков недвижимости.....	55
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	57
7.1.	Анализ участков как условно свободных.....	57
7.2.	Анализ участков с имеющейся застройкой.....	59
8.	ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	61
9.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	63
9.1.	Обоснование применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке или обоснование отказа от применения подходов к оценке объектов оценки.....	63
9.2.	Расчет стоимости объектов оценки №№ 2 и 3 в рамках затратного подхода	64
9.2.1.	<i>Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений.....</i>	<i>64</i>
9.2.2.	<i>Расчет износа и устареваний оцениваемых зданий</i>	<i>74</i>
9.3.	Расчет стоимости объекта оценки № 1 в рамках сравнительного подхода	80
9.3.1.	<i>Описание сравнительного подхода.....</i>	<i>80</i>
9.3.2.	<i>Выбор метода расчета.....</i>	<i>82</i>
9.3.3.	<i>Структура расчета</i>	<i>85</i>
9.3.4.	<i>Выбор единицы сравнения.....</i>	<i>86</i>
9.3.5.	<i>Выбор объектов-аналогов и проведение расчета</i>	<i>86</i>
9.3.6.	<i>Выбор критериев сравнения по первой группе поправок и расчет базовых скорректированных цен продажи объектов-аналогов.....</i>	<i>89</i>
9.3.7.	<i>Выбор критериев сравнения по второй группе поправок и расчет стоимости земельного участка в составе Объектов оценки.....</i>	<i>90</i>
9.4.	Согласование результатов расчетов и определение итоговых значения рыночной стоимости объектов оценки	97
9.4.1.	<i>Определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки</i>	<i>97</i>
10.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ	104
11.	СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	106
	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	107
	Приложение № 1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	108
	Приложение № 2. Информация об объектах сравнения	162
	Приложение № 3. Копии документов оценщика.....	168

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	
Вид Объектов оценки	Недвижимое имущество
Объекты оценки	Объект оценки № 1: земельный участок площадью 1 450 кв. м, кадастровый номер: 48:20:0014202:12; Объект оценки № 2: полуразрушенное административное здание с пристройками, кадастровый номер: 48:20:0014202:137; Объект оценки № 3: административное здание, кадастровый номер: 48:20:0014202:133
Адрес Объектов оценки	Объект оценки № 1: Липецк, ул. Первомайская, 47; Объект оценки № 2: Липецк, ул. Первомайская, 47, лит. А, а, А1, А2, А3; Объект оценки № 3: Липецк, ул. Первомайская, 47, лит. Б;
Основание для проведения оценки	Договор № 224-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года
Оцениваемые права	- на земельный участок – право собственности; - на улучшения земельного участка – право собственности
Собственник Объектов оценки	ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой"
Сведения об обременениях (ограничениях) Объектов оценки	Сведения об обременениях (ограничениях) Объектов оценки приведены в разделе 5.4.
Текущее использование Объектов оценки	Не эксплуатируется
Техническое состояние Объектов оценки	Сведения о техническом состоянии Объектов оценки приведены в разделе 5.4
Балансовая (первоначальная) стоимость Объектов оценки, руб.	Данные не предоставлены
Балансовая (остаточная) стоимость Объектов оценки, руб.	Данные не предоставлены
Обстоятельства, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с действующим законодательством проведению оценки, отсутствуют
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (1) и связанные с этим ограничения (2)	- Для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства. - Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).
Дата оценки (дата определения стоимости)	12 сентября 2019 года
Дата осуществления осмотра Объектов оценки	Не производился

Период проведения оценки	12 сентября 2019 года – 16 сентября 2019 года		
Порядковый номер Отчета	224/ОА-2019		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов			
Наиболее эффективное использование Объектов оценки	Использование Объектов оценки в текущем состоянии по прямому назначению, в соответствии с технической документацией		
Объект оценки	Стоимости Объектов оценки, полученные в рамках применения подходов без учета НДС, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Объект оценки № 1	Не применялся	9 330 450	Не применялся
Объект оценки № 2	5 585 343	Не применялся	Не применялся
Объект оценки № 3	187 384	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объектов оценки			
Рыночная стоимость Объектов оценки без учета НДС при допустимом округлении, руб.	15 090 000		

В том числе по каждому объекту, входящему в состав Объектов оценки:

№ Объекта оценки	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
1	Земельный участок	9 300 000
2	Полуразрушенное административное здание с пристройками, лит. А, а, А1, А2, А3	5 600 000
3	Административное здание, лит. Б	190 000
	Итого:	15 090 000

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящее задание содержит требования к проведению оценки, подготовлено в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, и является неотъемлемой частью Договора № 224-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года. Копия подписанного Задания на оценку приведена в Приложение № 1 к настоящему Отчету.

- Объекты оценки:** объекты недвижимого имущества, в том числе:
 - Объект оценки № 1:** земельный участок, площадью 1 450 кв. м, кадастровый номер 48:20:0014202:12;
 - Объект оценки № 2:** полуразрушенное административное здание с пристройками, кадастровый номер 48:20:0014202:137;
 - Объект оценки № 3:** административное здание, кадастровый номер 48:20:0014202:133;
- Имущественные права на Объекты оценки:** на улучшения - право собственности, на земельный участок - право собственности.
- Правообладатель Объектов оценки:** ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой".
- Цель оценки:** определение рыночной стоимости Объектов оценки.
- Предполагаемое использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения:** для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).

- Виды определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

7. **Дата оценки (дата определения стоимости):** 12 сентября 2019 года.
8. **Предполагаемый срок экспозиции Объекта оценки:** 4 (Четыре) месяца (120 (Сто двадцать) дней).
9. **Условия продажи Объектов оценки и предполагаемая форма организации проведения торгов:** открытый аукцион.
10. **Срок проведения оценки:** 10 (Десять) рабочих дней с момента получения всей необходимой информации от Заказчика.
11. **Формат представления результата оценки:** Результат оценки представить в виде рыночной стоимости Объектов оценки в округленном виде в рублях РФ по каждому Объекту оценки без учета НДС. Результат оценки должен быть представлен в виде дискретной величины, без информации о возможном интервале, в котором он может находиться.
12. **Процесс проведения оценки и Отчет об оценке** должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями и Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298 и 299, ФСО № 7 "Оценка недвижимости", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611, а также требованиям Свода стандартов оценки Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", в части, не противоречащей Федеральным стандартам, в части, не противоречащей Федеральным стандартам.
13. **Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка:**

13.1. Исполнитель и Оценщик не несет ответственность за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания Услуг. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика будет рассматриваться как достоверная.

13.2. Анализ законности получения собственником имущества и имущественных прав предметом исследований не являлся. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату оценки в отношении имущества и имущественных прав собственника, о которых не было сообщено Оценщику, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

13.3. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки.

13.4. Отчет об оценке, составленный во исполнение Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

13.5. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

13.6. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за

изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на Объекты оценки.

13.7. В целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объектов оценки производится без проведения осмотра Объектов оценки по фотоматериалам, а также устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

13.8. Оценка Объектов оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объекты оценки.

13.9. Оценка Объектов оценки осуществляется в текущем состоянии при функциональном использовании, указанном в правоустанавливающих документах.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.3.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 Трест Липецкстрой"
ОГРН, дата присвоения	1134827002573 от 10 апреля 2013 года
Адрес	398005, Липецкая область, город Липецк, улица Ферросплавная, владение 40, корпус А, помещение 3

1.3.2. Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Шумова Евгения Анатольевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233, рег. № 0308, включена в реестр 20 ноября 2009 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: Санкт-Петербургского института внешнеэкономических связей экономики и права, серия ПП № 251177 от 17.04.2009 г. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 006452-1 от 26 марта 2018 года, выдан на основании решения Федерального Бюджетного Учреждения "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 26 марта 2018 года №56. Срок действия до 26 марта 2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована АО "АльфаСтрахование", договор (полис) страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00232/19 от 01.06.2019 года, срок действия договора с 01.06.2019 года по 31.05.2020 года, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	17 лет
Контактные данные Оценщика	Почтовый адрес: 188689, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, ул. Центральная д.50; Номер контактного телефона Оценщика: +7(962)703-50-01; Email: 9219505@1shag.com
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор между Шумовой Е.А. и ООО "1Шаг" № 2.1 от 09 января 2018 года

Квалификация, степень участия в проведении оценки Объектов оценки	Оценщик 1-й категории: Идентификация Объектов оценки (сбор правоустанавливающей и технической информации), осмотр Объектов оценки, сбор информации и подготовка аналитических обзоров по рынкам оцениваемого имущества, сбор информации о ценах предложения на сопоставимые с Объектами оценки объекты. Проведение расчетов, подготовка, составление, оформление Отчета, подписание Отчета
Дополнительные сведения	Независимость Оценщика соблюдается в соответствии с требованиями, установленными ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями

1.3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "1Шаг"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1154704005720
Дата присвоения ОГРН	18 декабря 2015 года
Адрес места нахождения	188689, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Центральная д.50
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована ОАО "АльфаСтрахование, договор страхования от 18 января 2019 года №7811R/776/00210/19, срок действия договора – с 18 февраля 2019 года по 17 февраля 2020 года, страховая сумма –30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Сведения об аккредитации	ООО "1Шаг" является аккредитованной организацией при Ассоциации "Сибирская гильдия антикризисных управляющих" (Ассоциация "СГАУ").

1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В рамках настоящей оценки использовались следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1) "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2) "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3) "Требования к отчету об оценке", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки".

1.6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Основанием для использования Федеральных стандартов оценки являются Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями и Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации:

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

Применение при оценке Стандартов Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", членом которого является Оценщик, обосновано требованием Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года с последующими изменениями и дополнениями.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями, а также используемым стандартам оценки.

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

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

Объекты оценки (ст. 5 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года):

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

Объекты гражданских прав – вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, работы и услуги, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), нематериальные блага.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Наиболее эффективное использование объекта оценки (НЭИ) – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартом оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)", стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

В соответствии с Заданием на оценку, в данном Отчете определению подлежит рыночная стоимость.

Выбор вида стоимости в рамках данного Отчета обусловлен формулировкой предполагаемого использования результатов оценки – для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Рыночная стоимость определяется на основании вышеуказанного предполагаемого использования результатов оценки и требований действующего законодательства в области оценочной деятельности, в частности требований п.6 раздела III ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.

Рыночная стоимость в контексте ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" определяется как наиболее вероятная цена, по которой 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;
- 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.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Скорректированная цена – цена объекта-аналога после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который

относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка (ЗУ) – здания, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

Здание – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

Объектами аренды признаются движимые и недвижимые вещи, в том числе земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)¹.

Арендная плата – плата за право временного владения и пользования чужим имуществом.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную

¹ГК РФ гл. 34 ст. 607

стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Подходы к оценке:

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Заявление о соблюдении – утверждение о том, что оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО и оценка проведена в соответствии с МСО (в соответствии со Стандартами Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки").

2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

2.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЩЕГО ХАРАКТЕРА

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, либо установленных Заданием на оценку, либо введенных Оценщиком:

1. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.
2. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика.
3. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.
4. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
5. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на них. Объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Отчете.
6. Проверка, юридических документов, бухгалтерских, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.
7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источники информации сохраняются в архиве Оценщика.
8. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого им имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом его профессионального опыта.
10. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объектов оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
11. Настоящий Отчет предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован для иных целей. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных или частных) массовой информации без предварительного явно выраженного письменного согласия Исполнителя.

12. Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
13. Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком или иными лицами как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.

2.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ЧАСТНОГО ХАРАКТЕРА

1. Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
3. Соответственно п. 27 ФСО № 1 итоговый результат оценки должен быть выражен в рублях Российской Федерации. Соответственно п. 11 Задания на оценку результат оценки должен быть представлен в виде рыночной стоимости Объектов оценки в округленном виде в рублях РФ по каждому Объекту оценки без учета НДС, что не противоречит п. 27 ФСО № 1. Таким образом, результат оценки в рамках настоящего Отчета представлен в округленном виде в рублях РФ по каждому Объекту оценки без учета НДС.
4. Соответственно п. 11 Задания на оценку итоговая стоимость указывается дискретной величиной. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не приводится.
5. Представленное к оценке имущество, по данным Заказчика, не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Таким образом, оценка проводится без учета обременений Объектов оценки со стороны третьих лиц в случае их наличия (в том числе договорами аренды или залога).
6. Оценка Объектов оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объекты оценки.
7. Оценка Объектов оценки осуществляется в текущем состоянии при функциональном использовании, указанном в правоустанавливающих документах.
8. В целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объектов оценки производится без проведения осмотра Объектов оценки по фотоматериалам, а также устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.
9. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Процедура определения рыночной стоимости Объектов оценки, включала в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки – на данном этапе с Заказчиком были согласованы и зафиксированы основные существенные условия проведения работы, а также составлено задание на оценку, являющееся неотъемлемой частью договора, содержащее следующую информацию:

- Объекты оценки;
- имущественные права на Объекты оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Установление количественных и качественных характеристик Объектов оценки – на данном этапе была проведена идентификация Объектов оценки, его визуальный осмотр, определены основные ценообразующие параметры.

Сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объектов оценки.

Сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к Объектам оценки, так и сопоставимым с ними объектам.

Проведен анализ рынка, к которому относится Объекты оценки, а также определены аналоги Объектов оценки.

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на региональном рынке коммерческой недвижимости.

В рамках данной работы был осуществлен сбор и обработка информации об эксплуатационных характеристиках Объектов оценки.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объектов оценки – наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность Объектов оценки.

Применение основных подходов к оценке Объектов недвижимости – для определения стоимости Объектов оценки были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки Объектов в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объектов оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объекты оценки, и другой информации.

Согласование полученных результатов – получение итоговой стоимости имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет,

насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Это приводит к установлению окончательной рыночной стоимости Объектов оценки, чем достигается цель оценки.

Подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете об оценке.

3.2. АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В рамках данного Отчета в соответствии с Заданием на оценку Объектами оценки являются отдельно стоящие нежилые здания, расположенные на земельном участке, в том числе:

- **Объект оценки № 1:** земельный участок, площадью 1 450 кв. м, кадастровый номер 48:20:0014202:12;
- **Объект оценки № 2:** полуразрушенное административное здание с пристройками, кадастровый номер 48:20:0014202:137;
- **Объект оценки № 3:** административное здание, кадастровый номер 48:20:0014202:133;

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки Оценщик применил два подхода: затратный (для улучшений) и сравнительный (для земельного участка).

Алгоритм определения рыночной стоимости Объектов оценки в рамках примененных подходов описан ниже.

3.2.1. Алгоритм расчета стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода

Определение стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода проводилось в следующей последовательности:

1. Определение затрат на замещение улучшений методом удельных затрат на единицу объема или площади. Затраты на замещение объектов-аналогов приняты по данным об укрупненных показателях стоимости строительства по справочникам оценщика издания КО-ИНВЕСТ. Переход к ценам на дату оценки выполняется с применением индексов цен в строительстве, публикуемых компанией "КО-ИНВЕСТ".
2. В соответствии с рекомендациями по использованию справочника, стоимость строительства Объектов оценки определялась в соответствии классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.
3. К полученным значениям стоимости строительства была добавлена прибыль предпринимателя.
4. Определение физического износа и устареваний Объектов оценки.
5. Определение стоимости Объектов оценки путем вычитания из полученной величины затрат на замещение суммы физического износа и устареваний.

При расчете стоимости объекта оценки затратным подходом следует к затратам на замещение добавлять стоимость земельного участка, однако, учитывая, что, на основании Задания на оценку, улучшения земельного участка и земельный участок, на котором они расположены, являются отдельными Объектами оценки, к полученной величине затрат на замещение с учетом износа и устареваний, стоимость земельных участков не добавляется.

3.2.2. Алгоритм расчета стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода проводилось методом последовательных корректировок в следующем алгоритме действий:

1. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектами оценки по характеристикам и местоположению. При подборе

аналогов. Оценщик исходил из характеристик Объектов оценки, выбирались объекты, максимально сопоставимые с Объектами оценки по своим экономическим и техническим характеристикам.

2. Сбор и проверка информации по объектам сравнения (стоимость и условия продажи, дата предоставления информации, физические характеристики, местоположение и др.).
3. Определение единицы сравнения: цена за 1 кв. м общей площади объектов.
4. Сопоставление Объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка.
5. Сравнение каждого объекта-аналога с Объектами оценки по ценообразующим факторам – элементам сравнения (в рамках первой и второй групп поправок), выявление различий объектов по этим факторам и внесение корректировок в цену каждого объекта-аналога соответственно выявленным различиям.
6. Определение стоимости Объектов оценки на основании принципа вклада скорректированных удельных показателей цен объектов-аналогов в стоимость Объектов (с учетом весовых коэффициентов, рассчитанных для каждого объекта-аналога).

3.2.3. Алгоритм согласования результатов расчетов и определение итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки

Поскольку при расчете стоимости каждого из Объектов оценки был применен только один подход - затратный или доходный, согласование стоимостей не требуется, стоимость, полученная в рамках подхода принимается как рыночная.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: - масштабные характеристики; - характеристики местоположения; - физическое состояние; - информация о собственниках; - сведения о наличии/отсутствии обременений.	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень см. раздел 4.2 настоящего Отчета)
2	Картина экономики РФ	Материалы, размещенные на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (http://www.economy.gov.ru), по состоянию на дату оценки
3	Социально-экономическое положение города Липецка за I полугодие 2019 года	Сообщение, опубликованное на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Липецкой области (https://lipstat.gks.ru), по состоянию на дату оценки
4	Обзор рынков недвижимости	Ссылки на источники информации приведены в разделе 6, по состоянию на дату оценки

4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- Задание на оценку (Приложение № 1 к договору № 224-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года).
- Решение Арбитражного суда Липецкой области от 28 июня 2019 года (Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2019 года) по делу № А36-10724/2018.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 48 АГ № 454686 от 15 ноября 2013 года на земельный участок, кадастровый номер: 48:20:0014202:12, расположенный по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 48 АГ № 454685 от 15 ноября 2013 года на полуразрушенное административное здание с пристройками, условный номер: 48:20:01 42 02:0012:392 пр-А, А1, А2, А3\п\01, расположенный по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 48 АГ № 454684 от 15 ноября 2013 года на административное здание с пристройками, условный номер: 48:20:01 42 02:0012:392 пр-Б\01, расположенный по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости - земельный участок, кадастровый номер: 48:20:0014202:12, расположенный по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости - полуразрушенное административное здание с пристройками,

кадастровый номер: 48:20:0014202:137, расположенный по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.

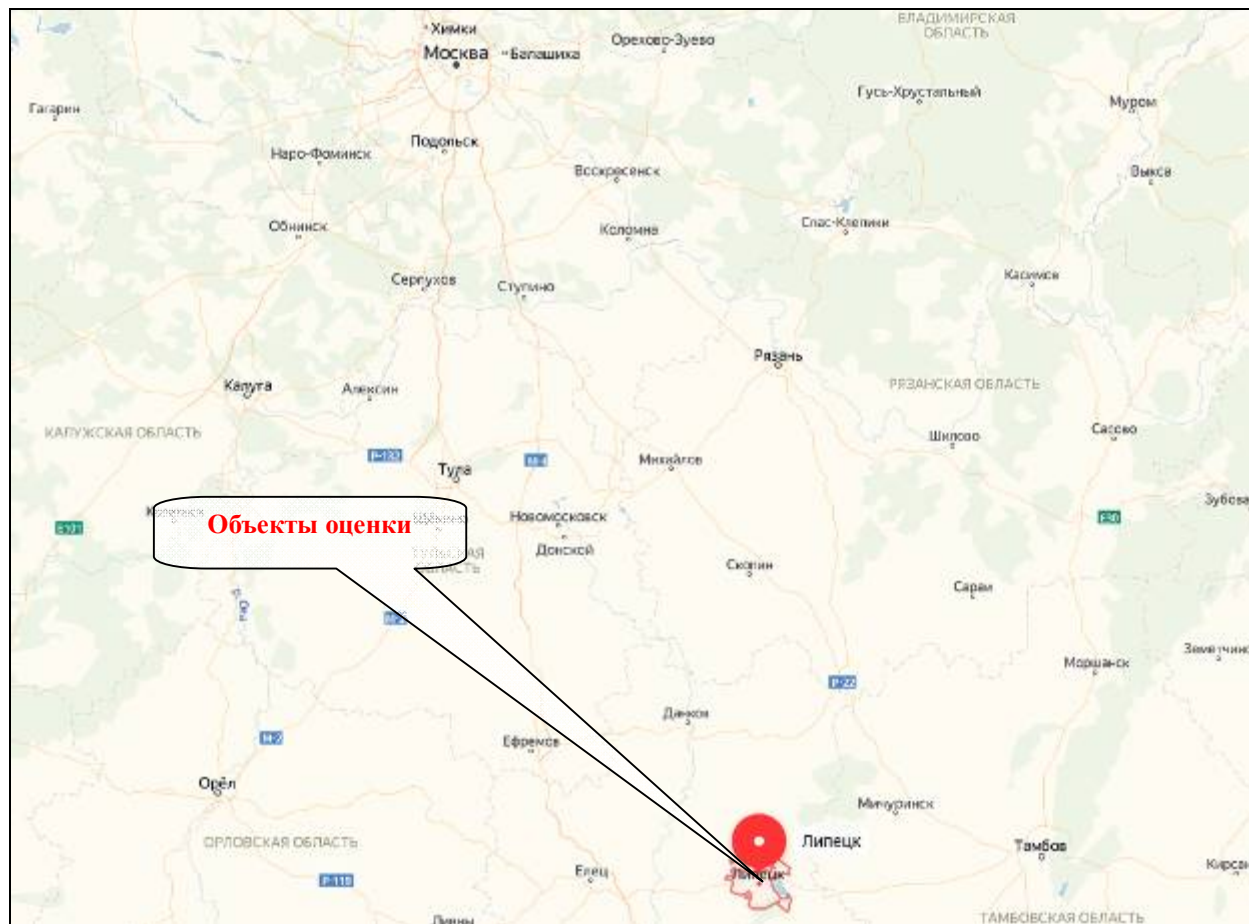
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости - административное здание с пристройками, кадастровый номер: 48:20:0014202:133, расположенный по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.
9. Выкопировка из технического паспорта на полуразрешенный объект, расположенный по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47, лит. А, а, А1, А2, А3, выдана ОГУП "Липецкоблтехинвентаризация".
10. Выкопировка из технического паспорта на административное здание, расположенное по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47, лит. Б, выдана ОГУП "Липецкоблтехинвентаризация".

Перечисленные документы, а также иные документы и информация, использованные для проведения оценки, находятся в архиве Оценщика.

5. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки, согласно существующему административно-территориальному делению расположен в границах Советского района города Липецка, Липецкой области.

Рисунок 5.1. Расположение Объектов оценки на карте России



5.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА

Липецк — город (с 1779) в России, административный центр Липецкой области. Является ядром крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла, промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт. Население — 509 420 чел. (2019). Расстояние до Москвы 450 км, до Воронежа — 130 км.

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

Физико-географическая характеристика

Географическое положение

Город расположен в лесостепной зоне умеренного пояса на границе Среднерусской возвышенности и Окско-Донской равнины, на обоих берегах реки Воронеж в её среднем течении, в 428 км к юго-востоку от Москвы. Расстояние от ж/д вокзала Липецка до ж/д

вокзала Москвы (Павелецкий) 504 км. Высота центра города над уровнем моря около 160 м. Исторический центр города располагается на холмах вокруг устья Каменного лога и в низине впадения реки Липовки в Воронеж, географические координаты — 52,605°N 39,597°E (Площадь Революции).

Город протянулся с севера на юг на 22 км и с запада на восток на 27 км.

Часовой пояс

МСК (московское время)

Липецк находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.

В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Липецке наступает в 12:22.

Климат

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

В 2008—2009 годах зимняя средняя температура воздуха в Липецке — 5 градусов мороза. Это отличается от многолетних значений на 3,2 градуса в сторону тепла. Количество выпавших осадков за эти зимы было меньше нормы. Зато зимы 2009/2010 и 2010/2011 в Липецке были холоднее нормы.

Статус и административно-территориальное устройство

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

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

Административное деление

Город разделён на 4 территориальных округа:

- Левобережный;
- Октябрьский;
- Правобережный;
- Советский.

Микрорайоны и улицы

Территориальные округа включают исторически сформировавшиеся микрорайоны (исторические районы), в том числе бывшие населённые пункты, вошедшие в городскую черту Липецка. Также строятся новые микрорайоны с именными названиями ("Звёздный", "Елецкий", "Университетский", "Октябрьский"). Основная (правобережная) часть города делится (помимо старой квартальной застройки в центре) на 33 номерных жилых микрорайона. Некоторые из номерных микрорайонов имеют альтернативные названия: 17-й — "Северный", 30-й и 31-й — "Победа", 32-й и 33-й — "Европейский".

По состоянию на 2012 год в Липецке насчитывается 739 улиц (в том числе, 3 проспекта, 111 переулков, 23 площади, 20 проездов, 2 бульвара, 5 шоссе, а также приравненные по статусу к улицам 4 квартала, 3 посёлка и 3 группы домов МПС).

Население

Население — 509 420 чел. (2019).

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 37 месте из 1115 городов Российской Федерации.

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

Экономика и инфраструктура

Промышленность

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

Помимо этого имеются многочисленные предприятия пищевой промышленности: кондитерская фабрика (корпорация РОШЕН (ликвидирована по решению суда)), ОАО "Прогресс", ОАО "Липецкмолоко" (Филиал Открытого акционерного общества "Компания ЮНИМИЛК"), ОАО "Липецкхлебмакаронпром").

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

Торговля

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

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

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

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

Транспорт

Липецк имеет развитую транспортную инфраструктуру, с другими регионами его связывают железнодорожный, воздушный и автомобильный транспорт.

В Липецке несколько железнодорожных станций и платформ, расположенных на линии Елец — Грязи. Центральная — Липецк. Кроме неё в Липецке есть станции Чугун-1, Чугун-2, Казинка, платформа 265 км и упразднённые остановочные пункты 276 км и 297 км. Планируемая к строительству с 2020 года высокоскоростная железнодорожная магистраль Москва-Сочи должна пройти через Липецкую область. В проекте будет станция "Липецк". Место её расположения будет уточняться. Имеется разветвлённая сеть

промышленных железнодорожных путей широкой колеи, преимущественно Новолипецкого металлургического комбината.

В Липецке также действует электрифицированная узкоколейная железная дорога, принадлежащая Липецкому комбинату силикатных изделий.

Автомобильные дороги имеют выход на федеральные трассы М4 "Дон" и М6 "Каспий", а также на трассу Р119 (Орёл — Липецк — Тамбов).

Городской общественный транспорт представлен автобусами и трамваями. Ежедневно липчан перевозят 27 вагонов трамвая. Парк состоит из 47 единиц, возраст — 25-27 лет. Трамвай практически ушёл из центральной части Липецка, но активно используется в районах городских новостроек и в Левобережье. Трамвайному движению в Липецке в ноябре 2017 г. исполнилось 70 лет. В настоящее время в стадии проработки вопрос введения скоростного трамвая. Троллейбусное движение было закрыто 15 августа 2017 года.

Связь

Рынок местной электросвязи пока остаётся высоко монополизированным — основную долю контролирует филиал ОАО "Ростелеком". Компания предоставляет услуги фиксированной телефонной связи, услуги доступа в сеть Интернет и IPTV под торговой маркой "Домолинк".

Сотовая связь: МегаФон, МТС, TELE2, Yota.

В последнее время в Липецк пришло несколько федеральных интернет-провайдеров. В связи с этим обострилась конкуренция и, как следствие, резко упали цены на услуги. В настоящее время в Липецке действует 12 интернет-провайдеров, предоставляющих доступ по технологии НТТВ.

Экология

Общий индекс загрязнения атмосферы (ИЗА) был катастрофическим — 24,43 единицы в 2000 году, но к 2009 году упал до 7,5 единицы — это чуть больше нормы, составляющей 4—7 единиц.

Основная жилая застройка находится на правом берегу реки Воронеж, а Новолипецкий металлургический комбинат — на левом, пологом, берегу. Роза ветров в городе расположена таким образом, что преобладает ветер северо-восточного направления (от Матырского водохранилища). При этом "факел" из труб комбината начинает снижаться к поверхности земли на расстоянии нескольких километров — прямо в центральных районах города. А когда ветер дует с юго-востока, жители спальных районов и центра правого берега, района Тракторного могут испытывать дискомфорт от запаха сероводорода, исходящего от присутствующих рядом с районом крупнейшего в Европе металлургического комбината НЛМК шлаконакопителей. Это значительное превышение ПДК (предельно-допустимых концентраций) загрязняющих веществ.

По официальным данным 2008 года, в атмосферу города было выброшено 366 тыс. тонн загрязнений более чем по 750 кг на каждого жителя, среди которых содержание тяжёлых металлов, диоксинов, бензапирена и фенола превышало нормы. Основным источником загрязнений является ПАО "НЛМК".

Липецк вошёл в список 12 промышленных городов, в которых снизят выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух на 22% к 2024 году в рамках приоритетного национального проекта "Экология".

Образование и наука

Высшие учебные заведения и НИИ

Основная часть высших учебных заведений находится в областном центре, а всего по области 21 вуз, из них 3 государственных университета, 2 негосударственных вуза и 15 филиалов (7 государственных и 8 негосударственных). В государственных и муниципальных вузах и филиалах обучается свыше 30 тысяч студентов, ещё примерно столько же — в частных.

Вузы города:

- ЛГТУ — Липецкий государственный технический университет;
- ЛГПУ имени П.П. Семенова-Тян-Шанского — Липецкий государственный педагогический университет имени П. П. Семенова-Тян-Шанского;
- ЛЭГИ — Липецкий эколого-гуманитарный институт;
- ЛИУ — Липецкий институт управления.

Филиалы иногородних вузов:

- ЛФ РОСИ — Региональный открытый социальный институт, филиал;
- ЛФ Финансовый университет при правительстве Российской Федерации филиал;
- ЛФ МИКТ — Международный институт компьютерных технологий, филиал;
- ЛФ МГУТУ — Московский государственный университет технологий и управления, филиал;
- ЛФ БУПК — Белгородский университет потребительской кооперации, филиал;
- ЛФ ВИ ФСИН — Воронежский институт Федеральной службы исполнения наказаний, филиал;
- ЛФ ИММиФ — Институт менеджмента, маркетинга и финансов, филиал;
- ЛФ ИМПЭ — Институт международного права и экономики, филиал;
- ЛФ ВЭПИ — Воронежский экономико-правовой институт, филиал;
- ЛФ РАНХиГС — Российская академия народного хозяйства и государственной службы при президенте РФ;
- ЛФ ВИБТ — Воронежский институт высоких технологий, филиал;
- ЛФ МГТА — Московская гуманитарно-техническая академия;
- ЛФ НГЛУ — Липецкий филиал Нижегородского государственного лингвистического университета имени Н. А. Добролюбова.

Научная деятельность в Липецке ведётся в основном по следующим направлениям — металлургия, сельское хозяйство, машиностроение и обработка, как на кафедрах вышеперечисленных вузов, так и в специализированных научно-исследовательских институтах (НИИ). В городе находятся следующие НИИ:

- Научно-производственный институт ОАО "НЛМК";
- ВНИИ рапса — Всероссийский научно-исследовательский институт рапса;
- НИИ экологических проблем в металлургии;
- Меккано-Липецк — итальянский фонд инноваций и научно-исследовательских разработок в промышленности.

Школы Липецка

По состоянию на сентябрь 2012 года в Липецке насчитывается 66 общеобразовательных учреждений, из которых 6 гимназий, 2 лицея, 51 средняя, одна основная (восьмилетняя), одна кадетская, одна начальная, одна с углублённым изучением иностранных языков, две специальные коррекционные и две сменные школы.

СМИ

Телерадиовещание в Липецке начало своё развитие с периода формирования областного центра в середине XX века. В 1960 году был построен телецентр в селе Подгорное, в 1991 телевидение было перенесено в новый областной телецентр в селе Кузьминские Отвержки, старый перешёл на радиовещание.

Средства массовой информации города Липецка и Липецкой области представлены рядом федеральных телеканалов и региональными — ГТРК "Липецк", Липецкое время, ТВК (закрыта), рекламное агентство "Канал 5", развлекательный канал ВОТ-ТВ, радиостанциями: Дорожное радио, Народное радио, Ретро FM, Липецк FM, Восток FM, Studio 21, Юмор FM, Вести FM, Европа Плюс, Радио России, Русское Радио, Радио Маяк, Эхо Москвы, Радио 7 на семи холмах, Авторadio, Love Radio, Радио Вера, Радио Орфей,

Комсомольская Правда, Новое радио, интернет-порталами: LipetskMedia.ru, Gorod48.ru, Gzt.ru, онлайн-телеканалом Most.tv, информационным порталом Центрального Черноземья — Abireg.ru, основными информационными газетами: "Газета первый номер", "Липецкий строитель", "Липецкие известия", "Липецкая газета", "Новый липецкий репортёр", "Регион.Вести" и региональными выпусками федеральной прессы.

Достопримечательности

Центральный ансамбль Липецка сформировался в 1950-х годах на Соборной площади (площади Ленина). Он включил в себе новые здания областной администрации (быв. Дома Советов), гостиницы "Центральная" и храма Рождества Христова постройки 1791 года. Колокольня храма грациозно возвышается над городом. Рядом с центральным ансамблем Липецка расположен "Нижний парк", где, по преданию, Петром I были открыты целебные источники во время Азовских походов. За всё время существования парка его посетили такие знаменитые люди, как Н. М. Карамзин, А. С. Грибоедов, семья Гончаровых вместе с будущей женой А. С. Пушкина Натальей Николаевной, отец М. Ю. Лермонтова Юрий Петрович Лермонтов. В 1837 году "Нижний парк" посетил будущий император Александр II в сопровождении русского поэта В. А. Жуковского.

Городские праздники

День города — главный праздник Липецка. Отмечается в 3-е воскресенье июля. Годом основания Липецка принято считать 1703 год.

В 1979 году городская администрация планировала отметить День города в день присвоения Липецку статуса города. Однако краеведы и историки написали письмо в Москву, что это неправильно.

Потом главный городской праздник стали отмечать в 3-е воскресенье мая, но, по словам руководителя аппарата администрации города Липецка И. Н. Кошелева, "к этому моменту люди просто уставали от праздников, и День города протекал незаметно".

Решили совместить праздник с Днём металлурга — не менее значимым в Липецке, где градообразующим предприятием является Новолипецкий металлургический комбинат. С 2003 года День города отмечается в 3-е воскресенье июля (а также в ближайшие пятницу и субботу).

История Липецка удивительна тем, что из века в век вектор развития города, его бренд кардинально менялся. Липецк был и восточным форпостом Киевской Руси, и центром становления и развития чёрной металлургии, и городом-курортом, и городом авиаторов.

В 2013 году в День 310-летия города в Липецке впервые состоялся фестиваль исторической реконструкции и этнокультуры "Липецкое городище". Участие в нём приняли около 70 тыс. человек.

"Липецкое городище" — праздник истории и культуры, где в сценической форме воссоздаётся вся история города. В историческом Нижнем парке на обширной территории были реконструированы ремесленные промыслы Древней Руси. Липчане и гости города могли попробовать себя в роли гончаров, изучить плетение из лозы, кружевоплетение на коклюшках, на память расписать глиняную игрушку в традиционной для края романовской технике и даже попробовать выплавить металл в действующей модели доменной печи. Сразу на нескольких сценических площадках парка прошли выступления самобытных коллективов, занимающихся реконструкцией песенного и инструментального народного творчества эпохи средневековья и фольклорных русских народных коллективов изразличных регионов России и ближнего зарубежья. Все желающие могли принять участие в традиционном костюмированном бале XIX века и сфотографироваться в историческом фотоателье начала XX века.

Отдых и туризм

Обилие промышленных предприятий и работа Новолипецкого металлургического комбината в силу экологических причин несколько снизили туристическую и

рекреационную привлекательность Липецка. Тем не менее, продолжая традиции курорта XIX века, в областном центре действует его преемник — санаторий "Липецк".

В окрестностях города (преимущественно в Липецком заказнике на берегах рек Матыра и Воронеж) расположены санаторий "Лесная сказка", детский санаторий "Мечта", санаторий-профилакторий "Парус", санаторий "Сухоборье", базы отдыха "Зелёная долина", "Улыбка", "Чайка", "Радуга", "Сосновый бор", "Сокол", "Лесной дом", "Русская усадьба", "Осинки", "Берёзка", завода "Индезит, силикатного завода, "Бригантина", "Атмосфера", детские оздоровительные комплексы (лагеря) "Орлёнок", "Прометей", "Звёздный", оздоровительный комплекс "Альтаир".

В городе располагаются несколько парков — "Парк Победы", старинные "Нижний парк" и "Верхний парк", "Быханов сад", "Парк Metallургов", "Молодёжный", парк "Свободный сокол", зоны отдыха в Каменном Логу. В районе Октябрьского моста на правом берегу реки Воронеж располагается экстрим-парк, горнолыжная станция с подъёмником и поля для мотокросса. В районе СНТ "Металлург-1" на севере города расположена ещё одна горнолыжная база и трасса автокросса.

Пляжный отдых в летние месяцы организован на нескольких пляжах на реке Воронеж: "Центральном", "Городском", "Сокольском", Тракторного и Новолипецкого заводов, в районе Силикатных озёр на намытых земснарядом площадях, а также на побережье, затонах и мысах Матырского водохранилища. Любительский и тренировочный альпинизм развит в районе заброшенного карьера ОАО "Стагдок".

Источник: свободная энциклопедия "Википедия", <http://ru.wikipedia.org>.

5.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЛИПЕЦКА

Советский округ — один из территориальных округов города Липецка. Расположен на правом берегу реки Воронеж, включает исторический центр города. Население — 163 726 человек (2018 г.).

Советский административный район Липецка был образован 31 марта 1972 года. Он включил в себя значительную часть разросшегося к тому времени Правобережного района города, в частности все микрорайоны, земли вдоль проспекта Победы, часть центра города, посёлок Сырский. В 1986 году часть территории передана во вновь образованный Октябрьский район. В 1994 году административно-территориальное деление Липецка было упразднено и Советский район преобразован в территориальный округ.

Помимо центра города включает в себя микрорайоны Мирный и Сырский, новые строящиеся микрорайоны "Елецкий" и "Университетский", а также часть микрорайона Юго-Запад.

Основные магистрали — улица Вермишева, улица Космонавтов, улица Терешковой, Московская улица, Советская улица, Первомайская улица, улица Циолковского.

Основные площади — площадь Петра Великого, Соборная площадь, площадь Авиаторов, площадь Победы, площадь Космонавтов.

Советский комитет по работе с населением (администрация округа) расположен на ул. Космонавтов, 56а.

Промышленность

Липецкий завод светопрозрачных конструкций (Московская ул., 40).

Основные объекты социальной инфраструктуры

- Администрация Липецкой области (Соборная пл., 1);
- Совет депутатов Липецкой области (Соборная пл., 1);
- Администрация Липецка (Советская ул., 5);
- Совет депутатов Липецка (Советская ул., 22);
- Областной дворец культуры (ул. Космонавтов, 54а);

- Областной дом народного творчества (пл. Плеханова, 1);
- Дом культуры "Досуг-культура" (Сырский, ул. Ударников, 13);
- Стадион "Металлург" (Первомайская ул., 59);
- Дворец спорта "Звёздный" (ул. Терешковой, 13);
- Киноконцертный зал "Октябрь" (пл. Петра Великого, 6);
- Центральный рынок (пл. Победы, 6).

Сады и парки

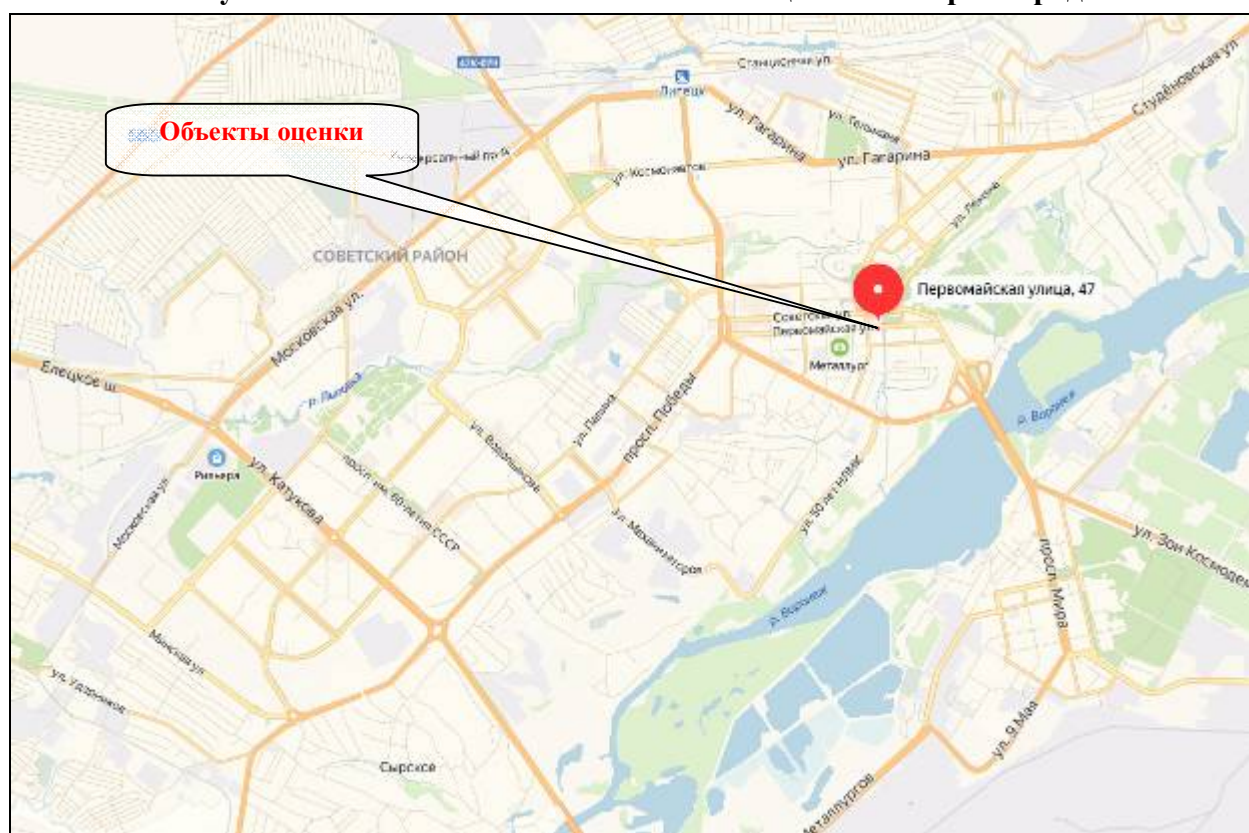
- Часть Каменного Лога (до границы с Октябрьским округом);
- Сквер имени Маркова.

Источник: свободная энциклопедия "Википедия", <http://ru.wikipedia.org>.

5.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки располагаются в Советском районе города Липецка и имеют адрес: Липецк, ул. Первомайская, 47.

Рисунок 5.2. Местоположение Объектов оценки на карте города



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Статус населенного пункта

Объекты оценки расположены в городе Липецк, Липецкой области. Город Липецк является административным центром Липецкой области с населением 509 420 человек (по данным 2019 года на основании информации, опубликованной на сайте <http://ru.wikipedia.org>).

Местоположение в пределах города

Объекты оценки расположены в Советском районе города, который включает исторический центр города. Квартал, в котором располагаются Объекты оценки имеет преимущественно историческую застройку конца XIX века. Местоположение Объектов оценки в пределах города можно охарактеризовать как культурный и исторический центр.

Расположение относительно автомагистралей и красной линии

Объекты оценки расположены вдоль улицы Первомайская на первой линии. Первомайская улица — одна из основных магистралей в центре города Липецка.

Наличие свободного подъезда и асфальтирования участка

К Объектам оценки имеется свободный подъезд. Асфальтовое покрытие на участке отсутствует.

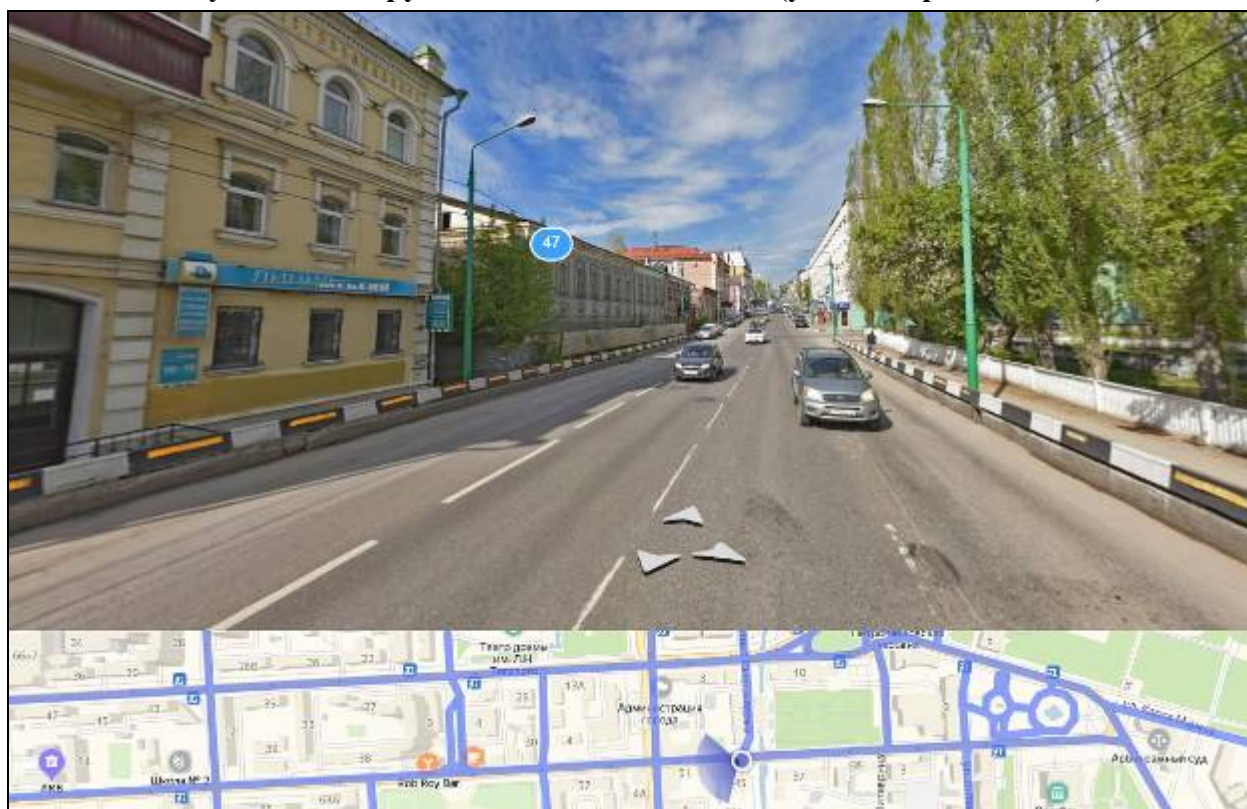
Близость к объектам, повышающим стоимость Объектов оценки и близость к объектам, нарушающим экологию местности

Объекты повышающие стоимость Объектов оценки и объекты, нарушающие экологию местности, в ближайшем окружении отсутствуют.

Окружение Объектов оценки

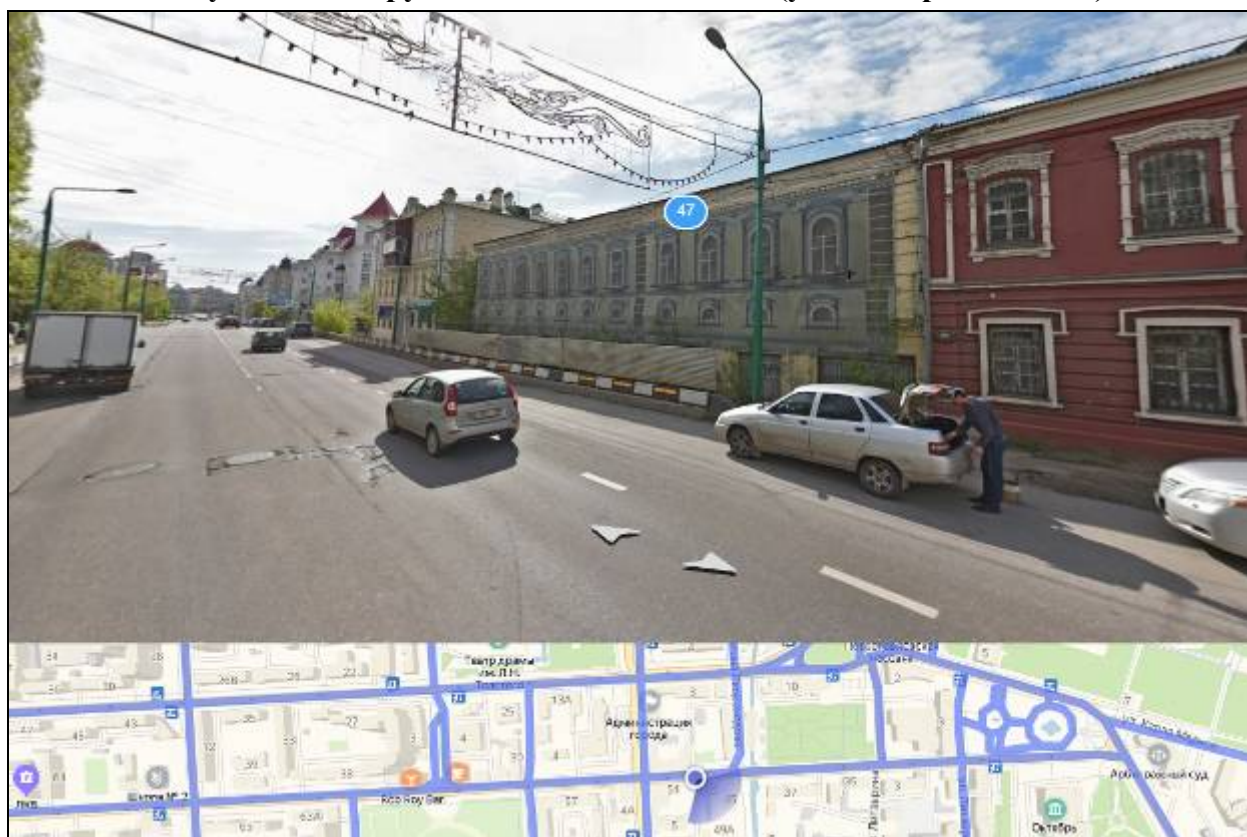
Окружение Объектов оценки показано на рисунках ниже.

Рисунок 5.3. Окружение Объектов оценки (улица Первомайская)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Рисунок 5.4. Окружение Объектов оценки (улица Первомайская)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Выводы из анализа местоположения:

- статус населенного пункта - областной центр;
- местонахождение в пределах города - культурный и исторический центр;
- расположение относительно автомагистралей - вдоль оживленной автодороги;
- расположение относительно красной линии - на красной линии;
- интенсивность транспортного потока (категория автодороги) - основная городская автодорога;
- наличие свободного подъезда к участку - свободный;
- асфальтирование участка - отсутствует;
- близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков - отсутствуют;
- близость к объектам, нарушающим экологию местности - отсутствуют.

5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание Объектов оценки выполнено на основании документации и иной информации, предоставленной в распоряжение Оценщика Заказчиком. В целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объектов оценки производится без проведения осмотра Объектов оценки по фотоматериалам и устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

Объекты оценки расположены в Советском районе города Липецка и согласно имеющейся документации имеют адрес: Липецк, ул. Первомайская, 47.

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках данного Отчета Объектами оценки является недвижимое имущество в том числе:

- **Объект оценки № 1:** земельный участок, площадью 1 450 кв. м, кадастровый номер 48:20:0014202:12;

- **Объект оценки № 2:** полуразрушенное административное здание с пристройками, кадастровый номер 48:20:0014202:137;
- **Объект оценки № 3:** административное здание, кадастровый номер 48:20:0014202:133.

5.4.1. Описание земельного участка, входящего в состав Объектов оценки

Оцениваемые здания располагаются на земельном участке площадью 1 450 кв. м, кадастровый номер 48:20:0014202:12, расположенном по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.

Сведения об имущественных правах, связанных с земельным участком, входящим в состав Объектов оценки

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания, принадлежит на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой" (на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости).

Сведения об обременениях, связанных с земельным участком, входящим в состав Объектов оценки

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, земельный участок имеет следующие обременения:

- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2049203413/4801 от 08 ноября 2018 года);
- арест, (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2047739990/4801 от 16 августа 2018 года);
- запрещение регистрации (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3649366289 от 01 августа 2018 года);
- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3629300800 от 06 июля 2018 года).

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества:

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ (Постановление "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения "Ансамбль пл.Ленина (бывшая Соборная пл.)" от 17 марта 2015 года № 136, срок действия с 20 мая 2015 года);
- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ (Постановление "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения "Ансамбль пл.Ленина (бывшая Соборная пл.)" от 17 марта 2015 года № 136, срок действия с 28 ноября 2016 года);
- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ (Постановление Управления энергетики, тарифов и жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 26 февраля 2010 года № 5/11);
- аренда;
- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ (Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 26 октября 2018 года, срок действия с 21 января 2019 года).

На основании Задания на оценку и, учитывая цель оценки (для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства), Оценка Объектов оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объекты оценки.

Сведения о физических свойствах земельного участка, входящего в состав Объектов оценки

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания, находится по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.

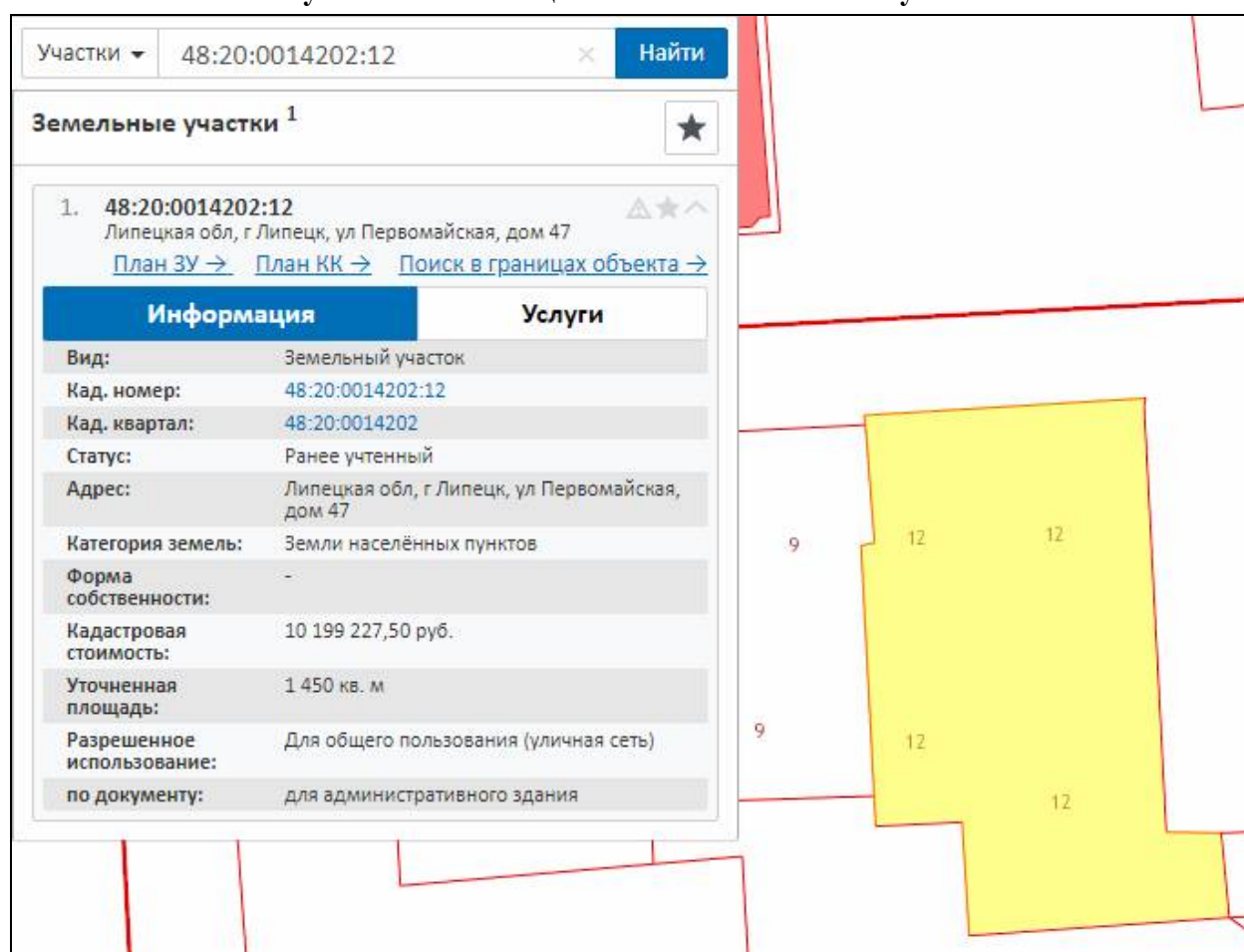
Объект оценки № 1 - земельный участок площадью 1 450 кв. м, кадастровый номер оцениваемого земельного участка: 48:20:0014202:12. Кадастровая стоимость оцениваемого земельного участка: 10 199 227,50 руб. (на основании Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>).

Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для административного здания (на основании Публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>).

Оцениваемый земельный участок имеет неправильную форму. Участок ровный без существенного перепада высот.

План оцениваемого земельного участка приведен на рисунке ниже.

Рисунок 5.5. План оцениваемого земельного участка



Источник: Публичная кадастровая карта <http://pkk5.rosreestr.ru>.

5.4.2. Описание улучшений земельного участка, входящих в состав Объектов оценки

Улучшениями оцениваемого земельного участка являются нежилые отдельно стоящие здания, в том числе:

- **Объект оценки № 2:** полуразрушенное административное здание с пристройками, кадастровый номер 48:20:0014202:137;

- **Объект оценки № 3:** административное здание, кадастровый номер 48:20:0014202:133.

Текущее использование - не эксплуатируются.

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами, улучшения земельных участков имеют адрес: Липецк, ул. Первомайская, 47.

Сведения об имущественных правах, связанных с оцениваемыми улучшениями, входящими в состав Объектов оценки

Оцениваемые здания принадлежат на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой" (на основании выписке из ЕГРН, см. раздел 4.2).

Сведения об обременениях, связанных с оцениваемыми улучшениями, входящими в состав Объектов оценки

Согласно выписке из ЕГРН Объект оценки № 1 (полуразрушенное административное здание с пристройками, кадастровый номер 48:20:0014202:137) имеет следующие обременения (ограничения):

- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2049203413/4801 от 08 ноября 2018 года);
- арест (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2047739990/4801 от 16 августа 2018 года);
- запрещение регистрации (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3649366289 от 01 августа 2018 года);
- объект культурного наследия (охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия (памятник истории и культуры) № 88-2010 от 27 декабря 2012 года);
- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3629300800 от 06 июля 2018 года).

Согласно выписке из ЕГРН Объект оценки № 2 (административное здание, кадастровый номер 48:20:0014202:133) имеет следующие обременения (ограничения):

- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2049203413/4801 от 08 ноября 2018 года);
- арест (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2047739990/4801 от 16 августа 2018 года);
- запрещение регистрации (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3649366289 от 01 августа 2018 года);
- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3629300800 от 06 июля 2018 года).

На основании Задания на оценку и, учитывая цель оценки (для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства), Оценка Объектов оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объекты оценки.

Сведения о физических свойствах оцениваемых улучшений, входящих в состав Объектов оценки

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами, оцениваемые здания имеют адрес: Липецк, ул. Первомайская, 47.

Краткое описание оцениваемых зданий приведено в нижеследующих таблицах. Описание улучшений производилось на основании выписок из ЕГРН и выкопировок из технических паспортов на оцениваемые здания, предоставленных Заказчиком, а также на основании иной устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

На основании Задания на оценку, в целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объектов оценки производится без проведения осмотра Объектов оценки по фотоматериалам, а также устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

Следует отметить, что площадь Объекта оценки № 1, указанная в выписке из ЕГРН фактически является не общей площадью здания, а площадью застройки. Вывод сделан на основании информации выкопировки из технического паспорта Объекта оценки. Сведения об общей площади Объекта оценки № 1 отсутствуют.

Таблица 5.1. Общие сведения об Объекте оценки № 1

Характеристика	Описание
<i>Общие сведения по зданию</i>	
Наименование Объекта в соответствии с выпиской из ЕГРН	Полуразрушенное административное здание с пристройками (утрата конструктивных элементов: лит. А - 13%, лит. а - 7%, лит. А1 - 13%, лит. А2 - 13%, лит. А3 - 67%, лит. под А3 - 67%). Этажность: II, подземная этажность: I
Адрес	Липецк, ул. Первомайская, 47
Кадастровый номер	48:20:0014202:137
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	II половина XIX века
Сведения о реконструкции здания	Сведения отсутствуют
Этажность здания	2, подвал
Группа капитальности по данным технического паспорта	Сведения отсутствуют
Класс конструктивной системы (соответственно материалам стен и несущих конструкций, на основании справочников оценщика публикуемых КО-ИНВЕСТ)	КС-2
Общая площадь здания, кв. м	Сведения отсутствуют
Площадь застройки, кв. м	880,7

Основные характеристики Объекта оценки № 1 с разбивкой по литерам, приведены в таблицах ниже.

Таблица 5.2. Основные характеристики Объекта оценки № 1, лит. А

Характеристика	Описание
<i>Общие сведения по зданию</i>	
Объем здания, куб. м	2 196
Общая площадь строения, кв. м	Сведения отсутствуют
Площадь застройки, кв. м	305
Назначение по документам	Административное
Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние основных конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное, объект находится в аварийном состоянии
<i>Конструктивные элементы здания</i>	
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Деревянные, кирпичные
Перекрытия и покрытие	Чердачные - деревянные утепленные, междуэтажные - деревянные
Крыша и кровля	Крыша - деревянные стопила, обрешетка тесовая; кровля - шифер
Полы	отсутствуют
Проемы	2 переплета
Отделочные работы	Побелка, окраска, обои
Электротехнические и санитарно-технические устройства	Электроосвещение (проводка скрытая)
Износ по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	59%

Характеристика	Описание
Утрата конструктивных элементов по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	13%

Таблица 5.3. Основные характеристики Объекта оценки № 1, лит. а

Характеристика	Описание
Общие сведения по зданию	
Объем здания, куб. м	75
Общая площадь строения, кв. м	Сведения отсутствуют
Площадь застройки, кв. м	14,2
Назначение по документам	Административное
Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние основных конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное, объект находится в аварийном состоянии
Конструктивные элементы здания	
Фундаменты	Бетонный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия и покрытие	Деревянные утепленные
Крыша и кровля	Шифер
Полы	Плитка
Проемы	Двери простые
Отделочные работы	Побелка, окраска
Электротехнические и санитарно-технические устройства	Отсутствуют
Износ по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	60%
Утрата конструктивных элементов по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	7%

Таблица 5.4. Основные характеристики Объекта оценки № 1, лит. А1

Характеристика	Описание
Общие сведения по зданию	
Объем здания, куб. м	834
Общая площадь строения, кв. м	Сведения отсутствуют
Площадь застройки, кв. м	115,8
Назначение по документам	Административное
Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние основных конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное, объект находится в аварийном состоянии
Конструктивные элементы здания	
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, деревянные
Перекрытия и покрытие	Чердачные - деревянные утепленные; междуэтажные - деревянные
Крыша и кровля	Крыша - деревянные стропила, обрешетка тесовая; кровля - шифер
Полы	Отсутствуют
Проемы	2 переплета
Отделочные работы	Штукатурка, побелка
Электротехнические и санитарно-технические устройства	Электроосвещение (скрытая проводка)
Износ по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	60%
Утрата конструктивных элементов по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	13%

Таблица 5.5. Основные характеристики Объекта оценки № 1, лит. А2

Характеристика	Описание
Общие сведения по зданию	
Объем здания, куб. м	1 318
Общая площадь строения, кв. м	Сведения отсутствуют
Площадь застройки, кв. м	188,3
Назначение по документам	Административное
Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние основных конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное, объект находится в аварийном состоянии
Конструктивные элементы здания	
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Деревянные
Перекрытия и покрытие	Чердачные - деревянные утепленные; междуэтажные - деревянные утепленные
Крыша и кровля	Крыша - деревянные стропила, обрешетка тесовая; кровля - шифер
Полы	Отсутствуют
Проемы	2 створных переплета
Отделочные работы	Штукатурка, побелка
Электротехнические и санитарно-технические устройства	Электроосвещение
Износ по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	59%
Утрата конструктивных элементов по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	13%

Таблица 5.6. Основные характеристики Объекта оценки № 1, лит. А3

Характеристика	Описание
Общие сведения по зданию	
Объем здания, куб. м	888
Общая площадь строения, кв. м	Сведения отсутствуют
Площадь застройки, кв. м	257,4
Назначение по документам	Административное
Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние основных конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное, объект находится в аварийном состоянии
Конструктивные элементы здания	
Фундаменты	Стены подвала
Стены	Кирпичные
Перегородки	Данные отсутствуют
Перекрытия и покрытие	Отсутствуют
Крыша и кровля	Отсутствуют
Полы	Отсутствуют
Проемы	Отсутствуют
Отделочные работы	Штукатурка, побелка
Электротехнические и санитарно-технические устройства	Отсутствуют
Износ по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	70%
Утрата конструктивных элементов по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	67%

Кроме того, под литерой А3 находится подвал (утрата конструктивных элементов 67%, физический износ 65% (по данным технического паспорта по состоянию на 1 октября 2012 года)), площадью застройки 284 кв. м, объемом 653 куб. м.

Фотографии Объекта оценки № 1, предоставленные Заказчиком, приведены ниже:



Таблица 5.7. Основные характеристики Объекта оценки № 2

Характеристика	Описание
Общие сведения по зданию	
Наименование Объекта в соответствии с выпиской из ЕГРН	Административное здание
Адрес	Липецк, ул. Первомайская, 47
Кадастровый номер	48:20:0014202:133
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	1960
Сведения о реконструкции здания	Сведения отсутствуют
Этажность здания	1
Группа капитальности по данным технического паспорта	Сведения отсутствуют
Класс конструктивной системы (соответственно материалам стен и несущих конструкций, на основании справочников оценщика публикуемых КО-ИНВЕСТ)	КС-2
Общая площадь здания, кв. м	55,4
Объем здания, куб. м	204,8

Характеристика	Описание
Площадь застройки, кв. м	79,4
Назначение по документам	Административное
Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние основных конструктивных элементов здания	Неудовлетворительное, объект находится в аварийном состоянии
Конструктивные элементы здания	
Фундаменты	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Сведения отсутствуют
Перекрытия и покрытие	Сведения отсутствуют
Крыша и кровля	Сведения отсутствуют
Полы	Сведения отсутствуют
Проемы	Сведения отсутствуют
Отделочные работы	Сведения отсутствуют
Электротехнические и санитарно-технические устройства	Электроосвещение, отопление
Износ по данным технического паспорта на 1 октября 2012 года, %	49%

Фотографии Объекта оценки № 2, предоставленные Заказчиком, приведены ниже:



План расположения Объектов оценки на земельном участке приведен на рисунке ниже.

В соответствии с выкопировками из технических паспортов, Объект оценки № 1 был обеспечен электроснабжением, Объект оценки № 2 - электроснабжением и отоплением. Иные сведения о наличии и состоянии коммуникаций отсутствуют. Учитывая аварийное состояние оцениваемых улучшений и то, что они не эксплуатируются на протяжении многих лет, даже при условии наличия коммуникаций у Объектов оценки, они несомненно также находятся в аварийном состоянии либо полностью утрачены. Учитывая вышеизложенное, при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, наличие коммуникаций не учитывалось.

Охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия (памятник истории и культуры)

Объект оценки № 2 (полуразрушенное административное здание с пристройками) является объектом культурного наследия (охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия (памятник истории и культуры) № 88-2010 от 27 декабря 2012 года), в связи с чем Объект оценки № 1 (земельный участок), на котором расположено оцениваемое здание, имеет аналогичное обременение.

По информации Интернет-портала <http://cultura48.ru>, двухэтажный усадебный дом — сохранившееся строение городской усадьбы, которая формировалась во второй половине XIX в. и застраивалась в несколько этапов. Первый этаж использовался под торговые помещения, второй — под жилые.

К первоначально сооруженному Г-образному в плане главному дому была пристроена протяженная хозяйственная постройка (амбары и каретный сарай) со сквозным проездом во вторую часть усадебного участка. В начале XX в. главный дом был расширен пристройкой с восточной стороны вплоть до соседнего домовладения. Архитектурный декор пристройки аналогичен декору основного здания. Фасад по ул. Первомайской в одиннадцать световых осей обработан рустованными пилястрами. Прямоугольные с полуциркульным завершением оконные проемы декорированы профилированными наличниками псевдобарочного рисунка. Карниз подчеркнут поясом вытянутых по горизонтали узких филенок и поясом узких зубцов.

Здание построено в стилевых формах эклектики. Состоит на охране государства как памятник архитектуры регионального значения.

Рисунок 5.7. Объект оценки № 2 (вид фасада с улицы Первомайская, дата фото - не известна)



Источник: <http://cultura48.ru>

Экономический потенциал исторической недвижимости – это экономическая оценка, выраженная в денежной форме, способности исторической недвижимости влиять на экономическую деятельность, связанную с ее использованием.

По содержанию экономических последствий использование зданий-памятников может проявиться в следующих формах:

- обременение (в охранных документах предусматриваются порядок, сроки реставрации, консервации, ремонта памятников и связанных с ними строений);
- преимущество (выражается в местоположении, близости к центрам деловой активности, доминирующей роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержанию фасада и интерьеров. От чего, в итоге, зависит увеличение доходности предпринимательской деятельности, и определяется содержание престижа арендатора или владельца здания-памятника).

Деление на группы

Здания – памятники в своем большинстве индивидуальны, но есть определенные критерии, позволяющие производить их условные объединения в определенные группы.

Группа 1. Объекты, полностью ориентированные на коммерческие цели (жилье, банки, офисы, дома отдыха, гостиницы, торговые помещения и т.п.).

Группа 2. Объекты, частично ориентированные на коммерческие цели.

Группа 3. Объекты некоммерческого использования (музеи, культура, искусство, детские учреждения и т.п.).

Группа 4. Объекты для размещения дипломатических, консульских, религиозных и т.п. служб.

Группа 5. Объекты, ориентированные на государственные цели (размещение правительства, чиновников, силовых структур, фискальных органов, "бюджетников" и т.п.).

Группа 6. Объекты в полуразрушенном и разрушенном состоянии, полная реконструкция которых на сегодняшний день нецелесообразна.

Деление на группы позволяет определять вид стоимости и совокупности подходов к оценке в привязке к каждой из групп.

Факторы влияния

Факторы, определяющие идентификацию зданий, как памятников, многочисленны. Однако их все можно объединить в группы из 5 обобщающих:

- времени создания,
- авторского решения;
- конструкционного воплощения;
- внешних факторов воздействия;
- местоположения и т.п.

Можно с уверенностью сказать, что в данном случае, Объект оценки № 2 относится к шестой группе: объекты в полуразрушенном и разрушенном состоянии, полная реконструкция которых на сегодняшний день нецелесообразна.

Стоимость зданий – памятников культурного наследия формируется за счет:

- стоимости материального "носителя" (земельный участок с улучшениями в виде зданий, сооружений, малых форм и т.п.);
- стоимости вклада НМА (нематериального актива) в носитель.

Памятники культурного наследия тесно связаны с определенным нематериальным активом, накладывающим сервитуты (вещные права) на недвижимость. Описание НМА (полезности для государства или местной власти) приводится в паспорте на объект культурного наследия. Понятие НЭИ для этих объектов видоизменено (в связи с доминирующей полезностью таких объектов для общества в целом).

НМА может формировать как сервитуты (ценопонижающие факторы), так и престижность владения (ценоповышающие факторы). Рыночной оборотоспособностью НМА не обладает в отрыве от своего материального носителя.

Если права на недвижимость (носитель НМА) могут иметь рыночный оборот, то права на НМА постоянно находятся в собственности государства (федеральный и мировой статус памятника) или местного муниципального управления (местный статус).

У собственников НМА (государство, местные власти) постоянно имеется рычаг воздействия на собственника недвижимости (материального носителя).

Гибель (разрушение) материального носителя не всегда связана с полной потерей стоимости объекта (земельный участок не гибнет, поэтому связь его с НМА иногда приводит к целесообразности "замещения" материального носителя в виде здания, сооружения с большой долей замещенных элементов).

В этой связи при проведении оценки важно:

- установить степень влияния НМА на свой носитель – объект недвижимости;
- установить связь НМА со своим носителем и сопоставить их стоимости (всегда ли стоимость носителя может сравниваться с рыночной стоимостью всего совокупного объекта или есть рамки, вне которых стоимость НМА несравнимо выше стоимости своего носителя и рыночная стоимость всего комплекса формируется главным образом за счет НМА).

Для определения ценности объекта культурного наследия и степени влияния НМА на носитель следует привлекать специалистов в области истории и архитектуры. Поскольку оценка проводится для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, у Заказчика отсутствует подобная возможность. Однако, учитывая время

создания Объекта (II половина XIX века), отсутствие данных об архитекторе здания, отсутствие данных об исторической значимости объекта, а также учитывая изначальное и текущее функциональное назначение объекта, можно сделать вывод, что вклад НМА в носитель в данном случае минимален.

Также, Оценщику не были предоставлены сведения, регламентирующие взаимоотношения в случае продажи или сдачи в аренду Объекта оценки в части затрат, связанных с наложенными охранными обязательствами.

Кроме того, на основании Задания на оценку и, учитывая цель оценки (для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства), Оценка Объектов оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объекты оценки.

Других факторов и характеристик, относящихся к Объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, не выявлено.

6. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость Объектов оценки существенное влияние оказывают глобальные ценообразующие факторы, такие как общая макроэкономическая ситуация в стране и регионе в целом, в котором находится Объекты оценки, а так же отраслевые.

Оценщиком были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объектов оценки.

Изучение рыночных предпочтений в отношении Объектов оценки – это исследование, не ограничивающееся статическими текущими условиями, это анализ тенденций развития факторов, которые влияют на стоимость, чтобы определить направление, скорость, длительность, силу и пределы развития этих тенденций.

Как пример можно привести следующие ценообразующие факторы:

Уровень и темпы развития экономики – рост экономики, и в первую очередь финансового сектора, сопровождается положительной динамикой основных индикаторов рынка недвижимости. Обратная связь также имеет место – в период финансового кризиса, цены на рынке недвижимости начинают снижаться.

Рост ВВП и инвестиций способствуют развитию всех сегментов недвижимости. Так, например, для коммерческой недвижимости – офисной (как следствие роста компаний, прихода новых зарубежных фирм), гостиничной (вследствие увеличения туристического потока в рамках делового и познавательного туризма), торговой и складской недвижимости, так как высокая динамика ВВП предполагает высокую динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос на жилую недвижимость. Высокие темпы роста ВВП предполагают динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заемного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.

Инфляционные ожидания – обратной стороной является инфляция. Высокий уровень инфляции искажает инвестиционные предпочтения, требуя более высокой ставки доходности для проектов, что ограничивает выбор проектов. При этом себестоимость непосредственно строительства растет еще быстрее.

Доступность финансовых ресурсов – доступность финансовых рынков оказывает существенное влияние на развитие рынка недвижимости. Во всех сегментах недвижимости среднего и нижнего классов важна доступность кредитов. Определяющим является обще рыночный тренд, при котором в случае подорожания покупатель стремится купить все, потому что завтра будет еще дороже. Точно так же когда цены снижаются, тот, кто готов купить сегодня, придерживает деньги, чтобы купить завтра дешевле.

Социально-демографические – основной социальной тенденцией, которая оказывает существенное влияние на рынок недвижимости, является формирование среднего класса – наиболее широкой платежеспособной социальной прослойки, что ведет к более серьезным требованиям, предъявляемым к недвижимости, а именно – увеличение спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на недвижимость.

Спрос и предложение – увеличение спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке. Колебания активности в операциях с недвижимостью во многом определяются эластичностью предложения и спроса.

6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РФ В ИЮЛЕ 2019 ГОДА

Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в

апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В помесечном выражении индекс вырос на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле–мае. Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля

хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7 %. Вместе с тем сохранявшаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), ситуация со сбором к началу августа нормализовалась. Так, по состоянию на 2 августа, показатели сбора превышают прошлогодние – на 21,7 % по картофелю и на 3,5 % по овощам (в середине июля показатели были значительно хуже – отставание по сбору составляло в среднем 21 % и 32 % соответственно).

Также сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 0,8 % г/г в июне после 0,1 % г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 0,9 % г/г в июне против 1,1 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне снижения поголовья птицы (на 1,6 % г/г за январь–июнь по отношению к соответствующему периоду прошлого года) второй месяц подряд снижается объем производства яиц.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товароборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО "РЖД" ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины

прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/г в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

Платежный баланс

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода "Ямал-СПГ".

Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период.

Сокращение ненефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилось (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение ненефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

Экспорт угля в стоимостном выражении во 2кв19 продемонстрировал снижение по отношению к соответствующему периоду предыдущего года (-0,7 % г/г) после 10 кварталов роста двузначными темпами. Отрицательная годовая динамика также наблюдалась по основным товарным группам несырьевого неэнергетического экспорта. Так, экспорт пшеницы и меслина за апрель–май текущего года упал на 53,0% % г/г в стоимостном выражении вследствие снижения урожая зерновых в 2018 году. Экспорт черных металлов в стоимостном выражении в апреле–мае сократился на 24,6 % г/г, меди и никеля – на 9,3% г/г и 3,1% г/г соответственно. В то же время экспорт алюминия продолжил демонстрировать высокие темпы роста (39,1 % г/г во 2кв19).

Продолжающееся сокращение импорта товаров является сигналом о низком уровне совокупного спроса в российской экономике. Импорт товаров четвертый квартал подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-2,7 % г/г во 2кв19 после -3,3 % г/г в 1кв19), несмотря на значительное реальное укрепление рубля (на 5,8 % в январе–июне). Наибольший вклад в снижение импорта товаров в годовом выражении продолжают вносить инвестиционные товары, при этом динамика потребительского и промежуточного импорта также остается слабой.

Баланс услуг во 2кв19 (-7,6 млрд. долл. США) внес нейтральный вклад в динамику счета текущих операций. Как экспорт, так и импорт услуг сохранились приблизительно на уровне соответствующего квартала прошлого года.

Сальдо финансового счета во 2кв19 вышло в плюс (1,9 млрд. долл. США) за счет операций государственного сектора и нефинансовых компаний.

Положительное сальдо по государственному сектору во 2кв19 составило 8,0 млрд. долл. США (за аналогичный период прошлого года был зафиксирован отток в размере 11,1 млрд. долл. США) и стало результатом притока средств нерезидентов в российские ОФЗ и еврооблигации. Так, за апрель–июнь 2019 доля нерезидентов в ОФЗ увеличилась с 26,7 % до 30,8 %, а номинальный объем ОФЗ в портфеле нерезидентов вырос на 513 млрд. рублей до 2559 млрд. долл. США и достиг максимального значения в рублевом выражении за всю историю наблюдений. Кроме того, во 2кв19 Минфин России завершил расчеты в рамках доразмещения суверенных еврооблигаций с погашением в 2029 году в размере 1,5 млрд. долл. США и еврооблигаций с погашением в 2035 году в размере 1 млрд. долл. США.

По корпоративному сектору во 2кв19 также наблюдался приток капитала (+9,4 млрд. долл. США по сравнению с +5,7 млрд. долл. США во 2кв18), который стал результатом наращивания компаниями внешних обязательств. Вместе с тем отток по банковскому сектору в апреле–июне ускорился до -15,5 млрд. долл. США (-3,9 млрд. долл. США во 2кв18). В результате в целом по частному сектору был зафиксирован отток капитала в размере -6,1 млрд. долл. США (в аналогичном периоде прошлого года наблюдался приток +1,8 млрд. долл. США).

Объем резервных активов за 2кв19 увеличился на 16,6 млрд. долл. США (11,3 млрд. долл. США во 2кв18). Основным источником пополнения резервов в апреле–июне оставались операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила (за 2кв19 — в размере 15,9 млрд. долл. США).

Внешний долг с начала 2019 г. демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях. Совокупный внешний долг Российской Федерации в январе–июле увеличился на 27,6 млрд. долл. США (до 482,4 млрд. долл. США на 1 июля) после достижения минимальных с 2009 года значений в декабре прошлого года. Прирост показателя был обеспечен главным образом государственным сектором (+20,0 млрд. долл. США за первые 6 месяцев текущего года). Рост задолженности наблюдался и по корпоративному сектору (+11,8 млрд. долл. США), в то время как банковский сектор продолжил сокращать обязательства перед нерезидентами (-4,2 млрд. долл. США). Вместе с тем отношение внешнего долга к ВВП (по оценке, 29,4 % на 1 июля) сохраняется вблизи минимальных с начала 2000-х годов уровней.

Банковский сектор

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным — на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г в годовом выражении (в феврале–марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

По состоянию на конец июня прирост розничного кредитного портфеля за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на потребительское кредитование. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте ипотечного кредитования во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.

Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя "Платеж / Доход" для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

В этих условиях Банк России в июне объявил о введении дополнительных мер по ограничению рисков в сегменте потребительского кредитования начиная с 1 октября 2019 года. Согласно новым правилам, надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам будут дифференцироваться в зависимости не только от полной стоимости кредита (ПСК), но и от полной долговой нагрузки заемщика (ПДН). В результате увеличение надбавок для наиболее закредитованных групп заемщиков (ПДН > 70 %) составит 30–110 п.п.

Глобальные рынки

Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности.

Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

В июльском докладе World Economic Outlook (WEO) МВФ отметил ухудшение макроэкономических показателей в крупнейших экономиках вследствие усиления напряженности между США и Китаем в области торговли и технологий, сохранения неопределенности в отношении условий выхода Великобритании из Евросоюза, а также замедления динамики мировой торговли в первой половине 2019 года. Прогноз темпов роста мирового ВВП на 2019 год был снижен с 3,3% г/г до 3,2% г/г (в дополнение к апрельскому снижению на 0,2 п.п.).

Негативное влияние на оценки перспектив роста мировой экономики оказывает эскалация торговых противоречий.

В мае США повысили пошлины на импортируемую китайскую продукцию в объеме 200 млрд. долл. США с 10% до 25%, а также ввели ограничения в отношении китайских технологических компаний Huawei и ZTE. Китай в ответ объявил об увеличении импортных тарифов на американскую продукцию в объеме 60 млрд. долл. США с 10% до 25% с 1 июня. В течение 2кв19 также поступали сообщения о возможном введении пошлин на импорт товаров из Мексики и Евросоюза, однако впоследствии оно было отложено.

Встреча лидеров США и КНР на саммите G20 в Осаке 28–29 июня не привела к разрешению торговых противоречий. В начале августа Президент США Д. Трамп заявил о планируемом введении дополнительных тарифов на китайский импорт объемом 300 млрд. долл. США осенью текущего года, что привело к дальнейшему ухудшению настроений на финансовых рынках.

Цены на нефть марки "Юралс" в мае достигли почти 75 долл. США за баррель под влиянием ограничений со стороны предложения.

В начале 2кв19 росту нефтяных котировок способствовали ожидания прогресса в торговых отношениях между США и Китаем, а также эскалация гражданской войны в Ливии. Кроме того, 2 мая истек период отсрочки, предоставленной 8 странам-импортерам иранской нефти (Китай, Индия, Италия, Греция, Япония, Южная Корея, Тайвань, Турция), после которого они должны были отказаться от торговли энергоносителями с Ираном под угрозой введения в их отношении санкций со стороны США. В результате среднемесячная цена на нефть марки "Юралс" в апреле–мае превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 63,2 долл. США за баррель в среднем за 1кв19).

Крупнейшие страны-экспортеры нефти, входящие в ОПЕК+, демонстрируют высокую приверженность выполнению взятых на себя обязательств. В июне страны ОПЕК выполнили соглашение на 122%. Несмотря на то, что Саудовская Аравия незначительно нарастила добычу, она все еще вносит наибольший вклад в достижение цели. Сокращение в июне составило 820 тыс. барр/с (при цели 322 тыс. барр/с) после 943 тыс. барр/с в мае. Страны, не входящие в ОПЕК, выполнили соглашение на 98 %, при этом сокращение добычи в России составило 262 тыс. барр/с (при цели 230 тыс. барр/с).

По итогам июльского заседания в Вене было принято решение о продлении соглашения по ограничению добычи нефти еще на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). На рынок нефти в июле также оказывало влияние повышение напряженности в Ормузском проливе.

Начиная с июня негативное влияние на нефтяные котировки оказывало усиление пессимизма участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики.

Усиление торговых конфликтов (повышение взаимных пошлин между США и Китаем, заявления США о намерении ввести тарифы на импорт европейских и мексиканских товаров) вновь стали рассматриваться рынком как угроза для роста мировой экономики. На фоне замедления темпов роста ВВП Китая и ухудшающейся статистики по еврозоне нефтяные котировки опустились до минимумов с января 2019 года. В июне среднемесячная цена на нефть марки "Юралс" упала до 62,4 долл. США за баррель, а в июле5 составила 63,4 долл. США за баррель.

Еще одним фактором давления на нефтяные котировки выступает рост добычи нефти в США, которая в конце мая достигла нового рекорда (12,4 млн. барр./с.). При этом во 2кв19 в США наблюдался рост запасов сырой нефти и нефтепродуктов.

Сигналы о замедлении мировой экономики также оказывали негативное воздействие на цены промышленных металлов, в то время как цены на золото росли из-за увеличения неопределенности.

На рынках цветных металлов во 2кв19 наблюдалась негативная динамика: цена на медь в апреле–июне снизилась на 7,8 %, на алюминий – на 6,0 %, на никель – на 2,2 %. В июле цены на медь и алюминий продолжили падение (-1,3 % и -0,5 % соответственно). Цены на никель выросли на фоне заявлений Правительства Индонезии о возможном

введении ограничения экспорта никелевой руды с 2022 года, а также увеличения спроса на никель со стороны Китая.

На фоне усиливающихся опасений относительно замедления мировой экономики цена на золото выросла на 9,1% во 2кв19, достигнув в конце июня шестилетнего пика (1426 долл. США за тройскую унцию). В июле рост цен на золото продолжился (+1,1%).

На рынки природного газа, угля и сельскохозяйственных товаров существенное влияние в последние месяцы оказывал погодный фактор.

Цены на газ в Европе во 2кв19 снизились на 34,2 %, что было обусловлено избытком предложения сжиженного природного газа на рынке и более теплой, чем в прошлом году, погодой. Цены на уголь в Европе за апрель–июнь также упали (на 30,6 %) вследствие переключения потребителей на более дешевый газ. В июле цены на газ и на уголь отыграли часть падения (рост на 9,2 % и 18,5 % соответственно), что было связано с ростом спроса на газ со стороны сектора электрогенерации из-за аномальной жары в конце июня и последней декаде июля, снижения выработки электроэнергии на ветроэлектростанциях, а также технических неполадок на норвежских месторождениях.

На рынках сельскохозяйственных товаров в 2кв19 наблюдался рост цен (+9,2 %) под действием неблагоприятных погодных условий (засушливая погода). В июле по мере поступления нового урожая цены начали снижаться (-5,7 %).

После значительного смягчения риторики ФРС США в июле приняла решение о первом с декабря 2008 г. снижении процентной ставки.

В июле на заседании ФРС США снизила процентную ставку на 25 б.п. до уровня 2,00–2,25% (на предыдущих четырех заседаниях ставка была сохранена без изменений). Решение совпало с ожиданиями рынка. Как отмечается в пресс-релизе, снижение ключевой ставки было произведено в условиях повышенной неопределенности на глобальных рынках и нахождения инфляции ниже целевого ориентира в 2 %. Вместе с тем на пресс-конференции глава ФРС США Дж. Пауэлл назвал принятое решение "корректировкой в середине экономического цикла" и подчеркнул, что дальнейшее снижение ставок не гарантировано.

ЕЦБ в июне скорректировал формулировку вступительного заявления в связи с ухудшающимися ожиданиями по инфляции в еврозоне: теперь регулятор прогнозирует сохранение процентных ставок неизменными, по крайней мере, до конца первой половины 2020 года (ранее – "до конца 2019 года"). Также обсуждалась возможность возобновления программы количественного смягчения (которая была завершена в конце 2018 года) и снижения процентных ставок, если макроэкономические прогнозы продолжат ухудшаться.

Коррекция ожиданий относительно денежно-кредитной политики крупнейших центральных банков оказывала поддержку мировым рынкам акций в июне.

Так, индекс S&P 500 в июне прибавил 6,9 % после падения на 6,6 % в мае, обусловленного эскалацией торговых противоречий между США и Китаем. В июле рост индекса продолжился: в конце месяца он достиг нового исторического максимума (свыше 3025 на закрытии торгов 26 июля) после публикации более позитивных, чем ожидалось, данных по ВВП США за 2кв19. Вместе с тем на других фондовых площадках в июле наблюдалась более умеренная динамика на фоне слабой экономической статистики. Индекс европейских акций STOXX 600 в июле показал околонулевую динамику после роста на 4,3 % в июне, а индекс MSCI EM в июле снизился на 1,7 % после июньского роста на 5,7 %.

Российский рубль в последние месяцы продолжал демонстрировать более позитивную динамику, чем валюты других стран с формирующимися рынками.

В апреле–июле российская валюта укрепилась на 3,0%, при этом к концу июня валютный курс достиг уровней 62–63 рублей за доллар США. За тот же период индийская рупия, мексиканское песо, южноафриканский ранд, бразильский реал и турецкая лира укрепились менее существенно. Валюты Китая, Турции и восточноевропейских стран по итогам апреля–июля продемонстрировали ослабление по отношению к доллару США.

Выводы:

1. Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в

других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

2. Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.
3. Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.
4. Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.
5. По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.
6. Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

При подготовке обзора были использованы материалы, опубликованные на Интернет-портале Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru>) 07 августа 2019 года.

6.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА

Оборот по крупным и средним организациям г. Липецка за январь - июнь 2019 года составил 390,9 млрд. рублей, или 101% к аналогичному периоду 2018 года (в действующих ценах).

За 6 месяцев 2019 года крупными и средними организациями отгружено товаров собственного производства и выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 307,8 млрд. рублей, или 98% к январю-июню 2018 года в фактически действующих ценах.

В I полугодии 2019 года хозяйствами всех категорий произведено 18,5 тонн скота и птицы на убой в живом весе, или 97% к I полугодю 2018 года, молока – 249,7 тонн (94%), яиц - 660 тыс. штук (98%).

Предприятиями и организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе - июне 2019 года на территории областного центра построено 1870 квартир общей площадью 129,4 тыс. кв. метров, что составляет 92% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" крупными и средними организациями в январе-июне 2019 года, составил 4475,5 млн. рублей, или 98% к январю - июню 2018 года.

Инвестиции в основной капитал по организациям без субъектов малого предпринимательства в I полугодии 2019 года по городу составили 20,9 млрд. рублей, или 121% к уровню I полугодия 2018 года.

Грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий всех видов экономической деятельности увеличился по сравнению с январем-июнем 2018 года на 18% и составил 70,8 млн. т-км.

Перевезено 1,3 млн. тонн грузов автомобильным транспортом крупных и средних предприятий всех видов экономической деятельности (126% к уровню января - июня 2018 года).

Оборот розничной торговли г. Липецка по крупным и средним предприятиям в январе-июне 2019 года выразился в сумме 32,9 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 14%.

Оборот общественного питания по крупным и средним предприятиям вырос в I полугодии 2019 г. на 32% и составил 672,4 млн. рублей.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по городу в июне 2019 года составила 3697 рублей.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2019 года сложился положительный и составил 68,4 млрд. рублей. Доля прибыльных организаций в общем числе организаций составила 69%.

На крупных и средних предприятиях города в январе-июне 2019 года работало 133,8 тыс. человек, их среднемесячная начисленная заработная плата составила 42505 рублей, что на 11% выше (в номинальном исчислении), чем в аналогичном периоде прошлого года.

Численность населения г. Липецка по предварительной оценке по состоянию на 1 июля 2019 года составила 509,5 тыс. человек и увеличилась с начала года на 119 человек.

За шесть месяцев текущего года родилось 2305 человек, умерло 3294 человека. Число умерших превысило число родившихся на 43%.

Миграционный прирост населения составил 1108 человек. За январь-июнь 2019 года прибыло 6510 и выбыло 5402 человека.

При подготовке обзора были использованы материалы, опубликованные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Липецкой области (<https://lipstat.gks.ru>). Дата публикации 09 сентября 2019 года.

6.3. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок земельных участков

Рынок земельных участков в Липецке достаточно развит. На рынке к продаже предлагается большое количество земельных участков из земель населенных пунктов с разрешенным использованием как под производство, так и под общественно-деловую застройку, а также под многоэтажное жилищное строительство.

Как и на рынках других городов, в Липецке наиболее высокую цену имеют земельные участки под многоэтажное жилищное строительство, немного меньше стоят участки для общественно-делового строительства (под торговые центры и административные здания). С ценами на земельные участки под общественно-деловую застройку сравнимы цены на участки, предлагаемые для строительства автозаправочных станций и объектов придорожного сервиса. Наименьшую стоимость имеют земельные участки для производственно-складского строительства.

На земельные участки, предлагаемые к продаже на рынке города Липецка в основном передаются права собственности, реже встречаются предложения переуступки права аренды.

Оцениваемый земельный участок, в соответствии с градацией рынка, можно отнести к землям для общественно-делового строительства. Подобные земельные участки предлагаются к продаже от 6 000 до 10 000 рублей за кв. м. В центре города мест под застройку практически нет, предлагаемые к продаже земельные участки в основном расположены на удалении от центра, на окраине города, в спальных районах.

Стоимость земельных участков под общественно-деловую застройку зависит от района расположения, престижности и оживленности улицы, наличия подведенных коммуникаций и прочих факторов.

Рынок коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости широко представлен объектами производственно-складского, офисного, торгового назначения и сферы услуг.

Торговая недвижимость и объекты для сферы услуг (салоны, кафе и пр.) имеют самые высокие цены и арендные ставки, офисная недвижимость стоит немного дешевле и по наиболее низким ценам предлагается к продаже и аренде производственно-складская недвижимость.

Оцениваемые здания имеют административное назначение, т.е. офисную функцию.

Объекты подобного типа широко представлены встроенными помещениями и разброс цен довольно велик, он составляет от 30 000 до 90 000 руб. за кв. м. Самые дешевые помещения, предлагаемые к продаже, располагаются на окраинах города в подвальных или цокольных этажах и требуют ремонта. Наиболее дорогие расположены в центре города, на красной линии вдоль основных улиц города и имеют более качественную отделку внутренних помещений. Арендные ставки для офисных объектов составляют от 500 до 1 500 руб./кв. м в месяц.

Помимо расположения и качества отделки помещений на цену офисной недвижимости влияют также такие факторы как наличие отдельного входа, этаж расположения, наличие парковки и пр.

Здания представлены на рынке Липецка гораздо в меньшем количестве, однако цены на них сравнимы с ценами на встроенные помещения.

В Липецке имеется довольно большое количество зданий различного назначения, отнесенных к памятникам культурного наследия, многие из них находятся в аварийном состоянии. Проанализировав рынок, Оценщик не выявил явной зависимости цены объекта недвижимости от расположения в здании, являющимся памятником культурного наследия. Наибольшее значение для покупателей имеет состояние здания, его расположение, близость к центру и основным городским магистралям.

Выводы:

1. Земельные участки для общественно-деловой застройки предлагаются к продаже от 6 000 до 10 000 рублей за кв. м.
2. Объекты офисного предлагаются к продаже от 30 000 до 90 000 руб. за кв. м. Арендные ставки для офисных объектов составляют от 500 до 1 500 руб./кв. м в месяц.
3. Оценщик не выявил явной зависимости цены объекта недвижимости от расположения в здании, являющимся памятником культурного наследия. Наибольшее значение для покупателей имеет состояние здания, его расположение, близость к центру и основным городским магистралям.

Источник информации: архив Оценщика, интернет-ресурсы (<https://pro-land.org>, <https://lipetsk.cian.ru/>, <https://www.avito.ru> и др.).

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости объекта недвижимости является концепция наиболее эффективного, т. е. оптимального по доходности использования рассматриваемого объекта. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

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

а) правомочность – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;

б) физическая осуществимость – рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования;

в) финансовая оправданность – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу недвижимости;

г) максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объектов оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Особенностью анализа наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов участка земельного участка как условно свободного; участка земли с улучшениями.

Анализ НЭИ условно свободного земельного участка базируется на рассмотрении земельного участка, свободного от застройки и предпосылке строительства улучшений.

Анализ НЭИ застроенного земельного участка базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию или строительства дополнительных объектов при сохранении или сносе существующих.

7.1. АНАЛИЗ УЧАСТКОВ КАК УСЛОВНО СВОБОДНЫХ

Земельный участок, входящий в состав Объектов оценки, кадастровый номер 48:20:0014202:12, расположен по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47.

Юридическая правомочность

При определении каких-либо юридически возможных вариантов застройки рассматриваемого земельного участка, следует, прежде всего, принять во внимание существующие юридические ограничения на использование участка.

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания, принадлежит на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой". Здания, расположенные на земельном участке, принадлежит на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой".

Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование - для административного здания.

При этом, поскольку в рамках данной работы целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости для реализации имущества должника в рамках

конкурсного производства, фактором, который следует принять во внимание при определении рыночной стоимости, является фактическое использование (как есть).

Таким образом, юридически правомочным является вариант использования оцениваемого земельного участка для административного здания, т.е. общественно-деловое строительство.

Физическая осуществимость

При анализе физической осуществимости Оценщик использовал рассмотрение технологически реальных для оцениваемого земельного участка способов использования.

Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза несущих грунтов, так как он не является специалистом в этой области. Поэтому дальнейшие рассуждения об использовании земельного участка с точки зрения физической возможности будут проводиться в предположении, что несущая способность грунтов будет достаточной, чтобы обеспечить наиболее эффективное использование сооружений, расположенных на участке.

К физическим ограничениям относятся:

- размер участка;
- форма;
- топография земельного участка;
- несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя;
- климатические условия.

Использование земельного участка в составе Объектов оценки по юридически правомочному виду использования является физически осуществимым. Общие элементы анализа позволяют сделать заключение, что возможен вариант использования оцениваемого земельного участка для административного здания.

Таким образом, на территории рассматриваемого земельного участка физически осуществимо общественно-деловое строительство.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово оправданные.

Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования. Поэтому, учитывая тот факт, что спрос на земельные участки относительно стабилен, любой из законодательно разрешенных и физически возможных вариантов использования будет финансово оправданным.

В соответствии с критериями, указанными выше, учитывая местоположение оцениваемого земельного участка, Оценщик считает, что использование данного участка для размещения объектов общественно-делового назначения является финансово оправданным.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования оцениваемого объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Учитывая фактически разрешенное использование и, в то же время, цель и назначение оценки для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, вариантом использования оцениваемого участка является размещение объектов общественно-делового строительства. В соответствии с анализом рынка земли

для общественно-делового строительства являются одними из самых дорогих на земельном рынке.

Соответственно, на основании анализа условий правомочности, физической осуществимости, а также вышеперечисленных фактов, Оценщик считает, что финансово оправданной и максимально эффективной функцией использования земельного участка как условно свободного является размещение общественно-деловых объектов.

Также следует отметить, что в соответствии с Заданием на оценку, Оценка Объектов оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объекты оценки. Оценка Объектов оценки осуществляется в текущем состоянии при функциональном использовании, указанном в правоустанавливающих документах. Использование земельного участка для общественно-деловой застройки не противоречит данному требованию.

Вывод:

С учетом изложенного, Оценщик полагает, что **наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка как условно свободного** является использование для **размещения общественно-деловых объектов**.

7.2. АНАЛИЗ УЧАСТКОВ С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

Объектами оценки является недвижимое имущество – отдельно стоящие здания нежилого назначения, расположенные по адресу Липецк, ул. Первомайская, 47.

Здания, входящие в состав Объектов оценки в настоящее время не используются и находятся в аварийном состоянии.

Правомочность и физическая осуществимость

Для определения наиболее эффективного варианта использования оцениваемого земельного участка как застроенного должны быть рассмотрены все правомочные варианты использования существующих улучшений:

- снос существующих улучшений и возведение нового здания (зданий);
- дальнейшая эксплуатация существующих улучшений.

Описание существующего улучшения приведено в разделе 5.4.2 настоящего Отчета.

Оцениваемые здания находятся в аварийном состоянии, однако, в соответствии с Заданием на оценку, оценка Объектов оценки осуществляется в текущем состоянии при функциональном использовании, указанном в правоустанавливающих документах.

Таким образом, правомочным и физически осуществимым является использование оцениваемых зданий в нежилых целях.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово оправданные.

Кроме того, условие финансовой оправданности достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже отдачи для одного из надежных альтернативных проектов.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в рамках данной работы целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости для реализации имущества должника в рамках

конкурсного производства, фактором, который следует принять во внимание при определении рыночной стоимости, является фактическое использование (как есть).

Также, в соответствии с Заданием на оценку, оценка Объектов оценки осуществляется в текущем состоянии при функциональном использовании, указанном в правоустанавливающих документах.

Таким образом, единственным, а соответственно, максимально эффективным, т.е. приносящим максимальную стоимость, будет использование Объектов оценки в текущем состоянии по прямому назначению, в соответствии с технической документацией.

Вывод:

Таким образом, *наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества*, обеспечивающим его максимальную стоимость, *является вариант использования Объектов оценки в текущем состоянии по прямому назначению, в соответствии с технической документацией.*

8. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1) и Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7) установлены три подхода к оценке: **затратный, сравнительный и доходный.**

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основу затратного подхода положен принцип, согласно которому покупатель не заплатит за существующее имущество больше, чем затраты на приобретение объектов аналогичной полезности. Частичная потеря стоимости имущества, связанная как с эксплуатацией объекта оценки, так и с их естественным старением, учитывается путем определения износа в процентном или стоимостном выражении.

На достоверность результатов, полученных в рамках данного подхода, может в значительной степени повлиять неточность при определении стоимости строительства износа и устареваний. Это обстоятельство может внести значительную погрешность в результаты расчета.

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

Таким образом, сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не

заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Используя доходный подход, оценщик рассчитывает текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода¹:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

- метод дисконтирования денежных потоков – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения;
- метод капитализации доходов по расчетным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

К недостаткам доходного подхода следует отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта оценки, которая обусловлена сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

¹Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.162-164

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки Оценщик рассмотрел возможность применения трех подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Процедура оценки в рамках затратного подхода включает следующие действия:

- расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта;
- определение величины суммарного износа улучшений;
- уменьшение стоимости строительства на сумму накопленного износа для получения стоимости улучшений;
- расчет стоимости земельного участка, относящегося к улучшениям;
- добавление к рассчитанной стоимости улучшений стоимости земли.

Согласно статье 24а ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей. Объектами оценки №№ 2 и 3 являются отдельно стоящие здания, что позволяет применить техники затратного подхода.

Вывод: Данный факт обусловил *возможность применения затратного подхода*.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на использовании информации о продажах аналогичных объектов на региональном рынке. Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой объекты нежилой недвижимости. Объекты оценки №№ 2 и 3 – административные здания, находящиеся в аварийном состоянии. Анализ рынка показал, что на рынке нет объектов, сопоставимых с Объектами оценки №№ 2 и 3 по местоположению, функциональному назначению и физическим характеристикам.

Объектом оценки № 1 является земельный участок общественно-делового назначения. Анализ рынка показал, что на рынке имеется достаточное количество объектов, сопоставимых с Объектом оценки № 1. Сравнительный подход был применен для определения рыночной стоимости Объекта оценки № 1 – земельного участка.

Вывод: Данный факт обусловил *возможность применения затратного подхода* для оценки *Объекта оценки № 1 и отказ от применения сравнительного подхода* для оценки Объектов оценки №№ 2 и 3.

Доходный подход

Доходный подход основан на моделировании инвестиционных мотивов вложений в объекты недвижимой собственности, основанных на приобретении имущества с целью его дальнейшей доходной эксплуатации и получении дохода от сдачи в аренду.

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой объекты доходной недвижимости, однако, поскольку Объекты оценки находятся в аварийном состоянии, при расчете следует учесть затраты на ремонтно-восстановительные работы. Информации,

предоставленной Заказчиком, не достаточно для того, чтобы с достоверной точностью определить данные затраты. Таким образом, доходный подход не применялся для определения рыночной стоимости Объектов оценки.

Вывод: Данный факт обусловил *отказ от применения доходного подхода* для оценки.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№ 2 и 3 в РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

9.2.1. Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений

Для определения затрат на воспроизводство (замещение) зданий и сооружений оценщики обычно используют один из четырех методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади, или на 1 куб. м объема или 1 м.п. сооружения). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь, объем или на общую длину, получают стоимость оцениваемого здания или сооружения.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что здания или сооружения разбиваются на отдельные элементы: земляные работы, фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля, трубопроводы и фасонные части с изоляцией, сборники конденсата, контрольные трубки, запорные устройства с колодцами, настенные указатели подземных сооружений, переходы в футлярах под железнодорожными и трамвайными путями и автомобильными дорогами и т.д. Оценщиком собираются данные затрат по каждому элементу. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость здания или сооружения.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство здания или сооружения с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

В рамках настоящего Отчета применялся метод удельных затрат на единицу. Учитывая, что для определения стоимости Объектов принимались затраты, связанные со строительством объектов аналогичных Объектам оценки, определялись затраты на замещение Объектов оценки.

Расчет затрат на замещение методом удельных затрат на единицу

Затраты на замещение Объектов оценки определялись как стоимость в ценах на дату оценки возведения объекта-аналога. В качестве объекта-аналога рассматриваются типовые здания, с теми же, что и у Объектов оценки, функциональным назначением, сходными объемно-планировочными и конструктивными решениями. Последовательность определения затрат на замещение в общем случае включает:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от Объектов оценки;
- определение затрат на замещение Объектов оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;

- перевод затрат на замещение из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату оценки.

Затраты на замещение рассчитываются по следующей формуле:

$$P_3 = (P_c - \sum K_1) * \prod K_2 * V + \text{ПП},$$

где P_c - справочная стоимость 1 единицы измерения объекта, руб.; $\sum K_1$ - сумма корректировок первой группы, руб./ед.изм.; $\prod K_2$ - произведение корректировок второй группы, коэффициенты; V - объем или иная единица измерения объекта (куб. м, кв. м, м, км, шт.); ПП - прибыль предпринимателя, руб.

Затраты на замещение объектов-аналогов приняты по данным об укрупненных показателях стоимости строительства по справочникам оценщика издания КО-ИНВЕСТ "Общественные здания" 2016 года выпуска, составленным в ценах на 01.01.2016 года. Переход к ценам на дату оценки выполняется с применением индексов цен в строительстве, публикуемых компанией "КО-ИНВЕСТ".

Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве. Переход к ценам на дату оценки осуществлялся с помощью индексов удорожания строительных работ, публикуемых в межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве", издаваемом компанией КО-ИНВЕСТ. Согласно описанию конструктивных элементов, приведенных в выкопировках из технических паспортов на Объекты оценки, а также на основании информации, предоставленной Заказчиком, Объекты оценки соответствуют классу конструктивной системы КС-2 (основной материал ограждающих конструкций - кирпич; основной класс несущих конструкций - древесина). Расчет индексов удорожания приведен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет индексов удорожания строительных работ

Наименование показателя	Класс конструктивной системы	Значение индекса	Источник информации
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.04.2019 ¹ по сравнению с 01.01.1984	КС-2	154,247	Сборник № 107, таблица 2.2.1
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2016 по сравнению с 01.01.1984	КС-2	122,849	Сборник № 094, таблица 2.2.1
Индекса цен на строительно-монтажные работы на конец марта 2019 года по сравнению с 01.01.2000	-	10,684	Сборник № 107, таблица 2.1
Прогноз индекса цен на строительно-монтажные работы на конец июня 2019 года ¹ по сравнению с 01.01.2000	-	10,773	Сборник № 107, таблица 2.1
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на дату оценки для класса конструктивной системы КС-7	КС-2	1,266	

¹ Данные последнего вышедшего сборника по состоянию на дату оценки.

Рисунок 9.1. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01 января 2016 года по сравнению с ценами 1984 года

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ										
2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ										
на 01.01.2016 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС										
Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2										
Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	наличных стеновых и сланцевых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
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*	113,640	120,550	148,697	147,699	154,937	155,377	147,731	133,907	171,497	133,212
Республика Коми (южное Полярного круга)	116,010	119,936	160,192	94,011	150,266	156,423	143,170	136,161	166,645	120,996
Республика Коми (север. Полярного кр.)*	116,010	119,936	160,192	94,011	150,266	156,423	143,170	136,161	166,645	120,996
Архангельская область (южное Поляр. кр.)	119,364	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488	133,393	160,394	132,212
Архангельская область (север. Поляр. кр.)*	119,364	112,574	156,271	137,750	149,900	154,044	143,488	133,393	160,394	132,212
Ненецкая область	110,393	109,734	142,385	125,516	141,148	143,819	136,008	126,711	150,001	111,706
Мурманская область*	115,547	117,810	172,510	99,347	157,261	159,150	150,727	149,686	166,636	119,515
Северо-Западный район										
Санкт-Петербург	134,192	141,742	185,830	138,835	180,396	185,692	169,522	154,568	193,108	139,536
Ленинградская область	145,788	150,539	217,611	134,732	193,207	198,761	187,336	162,973	207,143	148,578
Новгородская область	119,773	126,464	159,844	132,481	153,716	161,716	152,662	137,407	168,642	119,571
Псковская область	103,166	106,361	133,137	110,118	132,483	135,635	127,437	122,690	148,979	102,714
Центральный район										
Брянская область	105,017	114,778	129,206	127,264	136,724	147,652	131,557	121,300	147,528	107,356
Владимирская область	118,224	122,650	145,132	125,136	142,709	149,847	137,322	124,951	153,124	119,194
Волгоградская область	116,943	120,849	142,734	131,272	145,806	151,730	137,214	128,482	161,947	118,564
Воронежская область	114,958	115,127	147,356	122,846	146,672	154,396	140,550	128,914	153,914	117,071
Ивановская область	97,779	100,528	122,537	105,753	126,269	136,213	120,162	116,646	136,263	105,079
Калужская область	151,871	171,334	235,847	151,334	216,616	214,907	201,689	174,383	233,081	165,881
Кировская область	133,131	145,704	178,422	158,750	179,484	181,710	168,309	149,824	181,896	137,766
Костромская область	111,082	121,869	144,344	121,802	148,690	155,266	142,207	129,945	155,381	108,048
Курганская область	106,234	107,892	132,227	126,421	137,704	143,640	130,910	124,195	145,957	104,937
Липецкая область	103,779	109,559	133,381	126,454	140,362	145,791	136,252	123,549	155,184	109,464
Магнитогорская область	106,459	118,203	150,243	117,521	149,990	154,903	146,046	133,507	164,737	114,539
Московская область	117,419	118,340	149,870	139,857	149,251	153,296	144,626	130,400	157,193	115,198
Нижегородская область	114,932	114,792	142,260	115,204	142,713	148,805	137,733	126,513	152,691	116,388
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	115,191	102,173	140,443	113,321	131,377	134,995	124,960	115,485	140,408	106,872
Республика Мордовия	106,845	106,588	136,196	118,442	134,567	141,014	130,383	122,318	151,764	109,976
Татарстан Республика	111,750	110,319	145,886	119,458	142,117	146,770	135,344	123,350	147,621	111,203
Тувинская область	111,884	113,757	142,186	121,263	143,043	148,633	137,577	129,325	157,985	115,432
Удмуртская область	104,005	107,584	121,149	119,926	122,783	132,048	123,637	111,685	136,517	110,558
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	109,384	108,762	133,166	137,279	139,346	142,465	128,439	119,690	149,310	115,570
Брянская область	107,261	117,390	140,250	134,514	147,219	153,357	139,485	130,053	156,420	116,505
Воронежская область	108,602	116,634	141,429	115,078	144,190	151,820	139,381	128,406	163,192	118,918
Липецкая область	97,535	104,972	122,849	106,608	125,087	130,443	122,419	118,382	139,150	102,415
Тульская область	105,268	111,857	134,065	122,876	137,728	142,977	133,282	123,548	153,809	109,134

Рисунок 9.2. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01 апреля 2019 года по сравнению с ценами 1984 года

2.2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.2.1. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗРЕЗЕ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.04.2019 года, по сравнению со сметными ценами 1984 года, без НДС

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

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых панель- ных и слесовых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сандвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах	железобетона в каркас- ных си- стемах	стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальных тонкосте- новых кон- струк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивные ма- териалы
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*	132,350	141,021	178,603	171,477	183,284	179,709	177,633	157,825	195,336	155,435
Республика Коми (южнее Полярного круга)	129,858	136,734	183,123	104,213	173,327	177,365	167,828	156,757	186,131	135,333
Республика Коми (север. Полярного кр.)*	129,858	136,734	183,123	104,213	173,327	177,365	167,828	156,757	186,131	135,333
Архангельская область (южнее Поляр. кр.)	140,552	135,959	195,141	152,259	184,107	183,410	180,180	161,050	187,843	155,837
Архангельская область (север. Поляр. кр.)*	140,552	135,959	195,141	152,259	184,107	183,410	180,180	161,050	187,843	155,837
Вологодская область	128,541	131,378	173,015	140,758	170,037	168,931	167,428	150,806	176,389	131,207
Мурманская область*	126,822	130,554	190,084	108,542	175,471	172,628	170,802	166,762	178,224	132,403
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	160,616	173,783	234,453	159,831	224,867	223,571	216,573	189,356	227,191	167,660
Ленинградская область	155,705	159,217	231,460	142,281	206,835	209,674	203,016	175,295	214,037	159,438
Новгородская область	132,358	138,873	175,209	143,991	169,836	175,961	172,083	152,016	179,913	131,432
Псковская область	109,466	113,641	140,578	117,980	143,478	142,647	143,037	132,887	155,807	110,810
Центральный район										
Брянская область	114,061	127,289	142,120	137,617	153,383	163,025	153,659	136,703	162,841	119,215
Владимирская область	139,891	146,127	176,165	148,143	172,224	174,711	167,100	147,949	177,100	142,232
Ивановская область	133,494	139,080	169,125	146,423	169,576	169,817	164,576	148,325	181,027	135,647
Калужская область	133,289	136,262	180,950	135,537	176,831	180,180	173,417	152,281	181,251	136,290
Костромская область	104,495	108,866	131,323	113,239	136,742	146,680	139,139	129,087	149,892	113,147
г.Москва	170,951	193,513	269,521	171,078	248,166	239,921	233,871	197,058	253,973	190,055
Московская область	156,636	178,567	226,641	181,624	223,900	220,056	214,975	183,936	217,998	165,371
Орловская область	119,104	131,474	152,168	137,639	160,737	163,953	159,276	141,766	161,718	116,960
Рязанская область	118,648	122,339	151,775	137,688	156,605	162,049	156,960	142,779	163,629	118,178
Смоленская область	112,217	119,574	146,143	133,718	155,030	157,382	155,374	136,593	166,606	119,155
Тверская область	121,231	134,108	173,908	126,545	172,807	175,827	173,005	152,948	184,127	128,634
Тульская область	136,505	139,493	181,831	156,464	179,471	180,279	177,181	155,490	183,840	134,760
Ярославская область	132,794	136,560	171,692	130,964	171,803	173,870	169,136	149,172	177,064	136,637
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	127,407	114,055	159,470	121,957	149,587	148,927	147,153	131,128	153,403	119,630
Республика Мордовия	123,037	124,596	162,567	131,576	160,186	162,106	159,234	143,763	171,310	127,301
Чувашская Республика	122,076	122,032	162,733	127,941	160,251	161,949	158,273	139,366	162,132	123,311
Кировская область	123,475	127,906	158,866	131,692	163,217	164,897	160,925	146,526	174,256	128,348
Нижегородская область	112,330	118,450	132,647	120,506	137,752	145,721	140,181	125,109	152,207	120,960
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	124,824	127,822	158,956	149,651	165,318	164,237	159,889	141,484	171,904	131,795
Воронежская область	124,816	138,887	171,244	148,030	177,421	178,249	172,880	154,125	181,768	137,349
Курская область	124,052	135,678	168,724	126,323	171,074	173,830	169,954	149,580	173,114	136,923
Липецкая область	115,919	127,031	154,247	122,010	154,151	154,090	153,727	141,895	161,624	121,799
Тамбовская область	115,339	122,907	147,616	132,011	152,109	153,949	152,555	137,479	164,714	119,094

Рисунок 9.3. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по регионам

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центрально-Черноземный район				Поволжский район		
	Воронежская область	Курская область	Липецкая область	Тамбовская область	Республика Калмыкия	Республика Татарстан	Астраханская область
01.01.1984	0,06063	0,05966	0,07056	0,07082	0,08151	0,05622	0,06716
01.01.1991	0,09882	0,09702	0,11442	0,11594	0,13244	0,09160	0,10966
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,218	1,114	1,188	1,127	1,064	1,262	1,348
2001 г.	1,475	1,438	1,471	1,474	1,292	1,492	1,729
2002 г.	1,727	1,682	1,773	1,808	1,549	1,748	2,052
2003 г.	2,027	1,939	2,101	2,148	1,889	1,997	2,331
2004 г.	2,376	2,184	2,481	2,525	2,272	2,271	2,638
2005 г.	2,793	2,519	2,970	2,996	2,733	2,661	3,047
2006 г.	3,169	3,103	3,706	3,723	3,397	3,290	3,699
2007 г.	3,969	3,658	4,353	4,392	3,927	3,853	4,221
2008 г.	4,716	4,349	5,181	5,227	4,655	4,558	4,989
2009 г.	5,110	4,910	5,618	5,694	5,243	4,957	5,401
2010 г.	5,682	5,078	6,539	6,153	5,089	5,768	5,937
2011 г.	6,212	5,077	6,539	6,592	5,216	6,017	5,991
2012 г.	7,297	6,185	7,798	7,669	6,611	6,335	6,980
2013 г.	8,233	7,681	8,160	8,447	7,979	7,248	8,025
2014 г.	8,418	8,056	8,340	8,803	8,663	7,322	8,507
2015 г.	8,581	8,059	8,614	9,185	9,056	7,858	8,410
2016 г.	8,821	8,232	8,966	9,468	9,399	8,364	8,687
2017 г.	9,387	8,765	9,827	9,618	9,852	8,084	9,049
2018 г.	10,030	9,225	10,414	9,953	10,510	8,355	9,550
1-й кв.	9,933	9,137	10,248	9,827	10,412	8,249	9,404
2-й кв.	9,951	9,165	10,321	9,870	10,462	8,306	9,471
3-й кв.	10,099	9,260	10,510	10,021	10,566	8,414	9,638
4-й кв.	10,139	9,340	10,577	10,093	10,601	8,451	9,689
2019 г.							
январь	10,166	9,367	10,610	10,122	10,624	8,471	9,716
февраль	10,178	9,379	10,623	10,135	10,634	8,481	9,728
март	10,232	9,461	10,684	10,147	10,713	8,479	9,804
1-й кв.	10,192	9,402	10,639	10,135	10,657	8,477	9,749
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. ПРОГНОЗ							
апрель	10,259	9,496	10,714	10,160	10,747	8,494	9,837
май	10,286	9,532	10,743	10,173	10,780	8,509	9,871
июнь	10,314	9,568	10,773	10,186	10,814	8,524	9,906

В соответствии с рекомендациями по использованию справочника, стоимость строительства Объектов оценки определяется в соответствии классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Описание выбранного объекта-аналога приведено в таблице ниже.

Таблица 9.2. Описание выбранного объекта-аналога

Наименование характеристик и параметров здания	Описание параметра
Использованный сборник	Общественные здания
Уровень цен	01.01.2016
Код по сборнику	ruO3.03.000.0058
Наименование	Офисы от 2 до 4 этажей
Стоимость замещения, руб./куб. м	7 721,97
Объемно-планировочные и функциональные параметры:	
Этажность	2-4
Средняя высота здания (этажа), м	4,4
Объем здания, куб. м	5 425,0-7 525,0
Класс конструктивной системы	КС-2
Класс качества	еconomy
Единица измерения	1 куб. м
Удельная стоимость конструктивных элементов:	
Фундамент	525,53
Каркас	0,00
Стены	1 071,79

Наименование характеристик и параметров здания	Описание параметра
Перегородки	355,47
Перекрытия и покрытия	1 038,70
Кровля	138,48
Лестницы, балконы, лоджии	0,00
Проемы	281,60
Полы	508,58
Отделка	304,69
Прочее	602,45
Особостроительные работы	677,08
Отопление и вентиляция	1 192,59
водоснабжение и канализация	126,95
Электроосвещение	799,80
Слаботочные устройства	52,12
Прочее	46,15
Итого:	7 721,97

Выбранный объект-аналог приведен на рисунке ниже.

Рисунок 9.4. Объект-аналог для Объектов оценки

ОФИСЫ, ОТ 2 ДО 4 ЭТАЖЕЙ										Этажность: от 2 до 4 • Высота, м: до 3,5		КС-2						
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
Высота этажа до 3,5 м					ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты													
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									
ru03.03.000.0055 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный					от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	"Belam"	руб. на 1 м³	25 013									
ru03.03.000.0056 ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный					от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	"Beniam"	руб. на 1 м³	17 078									
ru03.03.000.0057 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный					от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	"Standard"	руб. на 1 м³	11 541									
ru03.03.000.0058 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный					от 5425 до 7525	от 1550 до 2150	"Loriam"	руб. на 1 м³	7 722									
	ФУНДАМЕНТЫ И ПОДЗЕМНЫЕ ЧАСТИ	КАПАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОДОНЕПРОНИЦАЕМОСТИ	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ТЕРМОГОДИКИ, САНТЕХНИЧЕСКИЕ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕШЕХОДНЫЕ ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПЕШЕХОДНЫЕ ПОДЪЕЗДЫ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КЛИМАТ-КОНТРОЛЬ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0055	588,6 2,35%		1607,7 6,43%	1066,4 4,26%	1246,5 4,98%	1038,7 4,15%		1267,2 5,07%	3814,4 15,25%	3656,3 14,62%	731,7 2,93%	1777,4 7,11%	4025,0 16,09%	761,7 3,05%	3199,2 12,79%	121,2 0,48%	110,8 0,44%	25012,7 100,00%
ru03.03.000.0056	588,6 3,45%		1607,7 9,41%	799,8 4,68%	1246,5 7,30%	623,2 3,65%		950,4 5,57%	1907,2 11,17%	1828,1 10,70%	731,7 4,28%	1523,4 8,92%	2683,3 15,71%	380,9 2,23%	1999,5 11,71%	101,0 0,59%	106,2 0,62%	17077,6 100,00%
ru03.03.000.0057	588,6 5,10%		1607,7 13,93%	533,2 4,62%	1246,5 10,83%	207,7 1,80%		422,4 3,66%	762,9 6,61%	609,4 5,28%	731,7 6,34%	1015,6 8,80%	1788,9 15,50%	253,9 2,20%	1599,6 13,86%	80,8 0,70%	92,3 0,80%	11541,2 100,00%
ru03.03.000.0058	525,53 6,81%		1071,79 13,88%	355,47 4,60%	1038,70 13,45%	138,48 1,79%		281,60 3,65%	508,58 6,59%	304,69 3,95%	602,45 7,80%	677,08 8,77%	1192,59 15,44%	126,95 1,64%	799,80 10,36%	52,12 0,67%	46,15 0,60%	7721,97 100,00%

К полученным значениям стоимости строительства необходимо добавить прибыль предпринимателя. Расчет прибыли предпринимателя приведен ниже.

Расчет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект. Прибыль предпринимателя зависит от объемов и сроков строительства, от того, разделены ли функции инвестора и строителя (в нашем случае они объединены).

Прибыль предпринимателя рассчитывается по формуле (Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости", СПб.: Изд. "МКС", 2007):

$$Pr = \left[1 + \gamma_k \times \frac{k}{3} + \delta_E \times \left(1 + 2\gamma_k \times \frac{k}{3} + \gamma_k^2 \times \frac{k^2}{3} \right) \right] \times \gamma_k \times \frac{k}{2},$$

где γ_k - квартальная норма отдачи в процентах; k - планируемый срок строительства в кварталах; δ_E - необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы.

Начальные вложения, как правило, составляют 30% (Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости", СПб.: Изд. "МКС", 2007). Продолжительность строительства определялась на основании СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений".

В качестве квартальной нормы отдачи принята одна четвертая часть ставки дисконтирования, расчет которой приведен ниже.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования определялась через коэффициент капитализации. В качестве коэффициента капитализации была принята средняя текущая доходность на активном рынке для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости по данным справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018. Ставка капитализации составила 11,5% (раздел 5.1, табл. 33).

Рисунок 9.5. Текущая доходность на активном рынке

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 33

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

Ставка дисконтирования меньше коэффициента капитализации на размер фактора фонда возмещения.

Расчет фактора фонда возмещения

В данном случае принята модель Хоскольда, фактор фонда возмещения рассчитывается по формуле: $SFF(n, Y'')$, в которой Y'' - безрисковая ставка.

Срок службы оцениваемых зданий принят равным 50 годам (нормативный срок службы для зданий подобной группы капитальности).

В качестве безрисковой ставки доходности использована средняя доходность ОФЗ-46020 выпуска № SU46020RMFS2 с датой погашения 06 февраля 2036 года (Группа "Московская Биржа", <https://www.moex.com/>). Безрисковая ставка на дату оценки составляет **8,81%**.

Таким образом, фактор фонда возмещения для равен 0,12%.

Расчет ставки дисконтирования

Для определения ставки дисконтирования от коэффициента капитализации следует отнять фактор фонда возмещения. Таким образом, коэффициент капитализации составит:
 $11,5\% - 0,12\% = 11,38\%$.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **11,38%**.

Расчет прибыли предпринимателя для оцениваемых улучшений приведен в таблице 9.3.

Таблица 9.3. Расчет прибыли предпринимателя для оцениваемых улучшений

Наименование	Квартальная норма отдачи γ_k , %	Планируемый срок строительства k, квартал	Первоначальные вложения δ_E , %	Прибыль предпринимателя, %
Объект оценки № 2, лит. А	2,84%	2	30	3,79%
Объект оценки № 2, лит. а	2,84%	0,5	30	0,93%
Объект оценки № 2, лит. А1	2,84%	1	30	1,87%
Объект оценки № 2, лит. А2	2,84%	1,5	30	2,82%
Объект оценки № 2, лит. А3	2,84%	1,5	30	2,82%
Объект оценки № 3, лит. Б	2,84%	0,5	30	0,93%

Корректировки на отличие объекта-аналога от Объектов оценки выполнялись с учетом рекомендаций справочников оценщиков издания КО-ИНВЕСТ.

Расчет затрат на замещение Объектов оценки приведен в таблице 9.4.

Таблица 9.4. Расчет затрат на замещение Объектов оценки №№ 1-5

Параметры расчетов	Объект оценки № 2, лит. А	Объект оценки № 2, лит. а	Объект оценки № 2, лит. А1	Объект оценки № 2, лит. А2	Объект оценки № 2, лит. А3	Объект оценки № 3, лит. Б
Использованный сборник	Общественные здания	Общественные здания	Общественные здания	Общественные здания	Общественные здания	Общественные здания
Класс конструктивно схемы	КС-2	КС-2	КС-2	КС-2	КС-2	КС-2
Класс качества	econom	econom	econom	econom	econom	econom
Код по сборнику	ruO3.03.000.0058	ruO3.03.000.0058	ruO3.03.000.0058	ruO3.03.000.0058	ruO3.03.000.0058	ruO3.03.000.0058
Объем объекта аналога по сборнику, куб. м	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425	5 425
Общая площадь, кв. м	-	-	-	-	-	-
Удельная стоимость по сборнику, руб./куб. м	7 721,97	7 721,97	7 721,97	7 721,97	7 721,97	7 721,97
Первая группа поправок, руб./куб. м						
-на отсутствие части наружных стен	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на различие в высоте этажа	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на различие в количестве перегородок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на наличие лестниц, балконов, лоджий	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на наличие подвалов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на наличие фонарей	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на учет прочих работ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на учет особостроительных работ	-677,08	-677,08	-677,08	-677,08	-677,08	-677,08
-на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-на различие в конструктивных решениях:						
-перекрытий	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-кровли	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-каркаса	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-наружных стен	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-перегородок	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-полов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-заполнения проемов	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-отделки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-инженерных систем, в том числе:	-1 417,81	-1 417,81	-1 417,81	-1 417,81	-1 417,81	-225,22
отопление и вентиляция	-1 192,59	-1 192,59	-1 192,59	-1 192,59	-1 192,59	0,00
водоснабжение и канализация	-126,95	-126,95	-126,95	-126,95	-126,95	-126,95
электроосвещение	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
слаботочные устройства	-52,12	-52,12	-52,12	-52,12	-52,12	-52,12
прочее	-46,15	-46,15	-46,15	-46,15	-46,15	-46,15

Параметры расчетов	Объект оценки № 2, лит. А	Объект оценки № 2, лит. а	Объект оценки № 2, лит. А1	Объект оценки № 2, лит. А2	Объект оценки № 2, лит. А3	Объект оценки № 3, лит. Б
Итого по первой группе поправок	-2 094,89	-2 094,89	-2 094,89	-2 094,89	-2 094,89	-902,30
Вторая группа поправок, коэффициенты						
-на группу капитальности	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
-на сейсмичность	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
-на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
-на региональное различие в уровне цен	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
-на зональное различие в уровне цен	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
-индекс изменения цен на дату оценки	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266	1,266
Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам, руб./куб. м	7 123,88	7 123,88	7 123,88	7 123,88	7 123,88	8 633,70
Объем объекта оценки, куб. м	2 196,00	75,00	834,00	1 318,00	1 541,00	204,75
Затраты на замещение, руб.	15 644 048	534 291	5 941 319	9 389 278	10 977 904	1 767 751
Прибыль предпринимателя, руб. ¹	707 476	6 278	132 565	317 406	381 518	23 759
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя без НДС, руб.	16 351 524	540 569	6 073 884	9 706 684	11 359 422	1 791 510

¹При расчете прибыли предпринимателя учитываются не только затраты на замещение, но и вложения в земельный участок. Расчет стоимости земельного участка приведен в разделе 9.3. Для целей данного расчета площадь земельных участков, относящихся к оцениваемым зданиям, определялась по площади застройки.

Таким образом, **затраты на замещение без учета износа и устареваний** Объектов оценки №№ 2 и 3 составляют на дату оценки **45 823 593 рубля** без учета НДС.

9.2.2. Расчет износа и устареваний оцениваемых зданий

Физический износ

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно.

Существует несколько методов оценки физического износа:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод экономической жизни;
- метод разбивки.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i * L}{100},$$

где I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %; L_i - коэффициент, соответствующий доле затрат на воспроизводство i -го конструктивного элемента в общей сумме затрат на воспроизводство здания; n - количество конструктивных элементов в здании.

Доли затрат на воспроизводство отдельных конструкций, элементов и систем в общей стоимости здания или сооружения (в процентах) обычно принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости, утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, по их сметной стоимости.

Данная методика применяется исключительно в отечественной практике. При всей наглядности и убедительности ей присущи следующие недостатки:

- по причине своей "нормативности" она изначально не может учесть нетипичные условия эксплуатации объекта;
- трудоемкость применения по причине необходимой детализации конструктивных элементов здания;
- невозможность измерения функционального и внешнего устаревания;
- субъективность удельного взвешивания конструктивных элементов.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их затрат на воспроизводство.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания или сооружения в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до "практически нового состояния", результат по данному подходу можно

считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий и сооружений **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} * 100 = \frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} * 100$$

где ЭВ – эффективный возраст; ЭЖ – срок экономической жизни; ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Метод разбивки. Элементы здания, имеющие устранимый и неустранимый физический износ, делят на "долгоживущие" и "короткоживущие".

Короткоживущие элементы - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

Долгоживущие элементы - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ короткоживущих элементов возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести "ранее отложенный ремонт", чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до "практически нового" состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как "стоимость отложенного ремонта", т.е. затрат по доведению объекта до состояния, "эквивалентного" первоначальному.

Неустранимый физический износ компонентов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между затратами на воспроизводство и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни рассчитывается как разница между затратами на воспроизводство всего здания и суммой устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого

функционального устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустраняемому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует три метода оценки экономического устаревания:

- метод экспертной оценки;
- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

Расчет физического износа оцениваемого улучшения

Расчет физического износа Объектов оценки №№ 2 и 3 выполнялся **нормативным методом** с учетом износа каждого конструктивного элемента. Износ конструктивных элементов здания принят на основании информации, предоставленной Заказчиком, в соответствии с "Методикой определения физического износа гражданских зданий", утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404, а также с учетом данных выкопировок из технических паспортов.

Расчет физического износа зданий приведен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет физического износа Объекта оценки № 2, лит. А

№ п/п	Конструктивный элемент	Вклад конструктивного элемента в справочную стоимость 1 кв. м объекта, руб. ¹	Удельный вес при строительстве, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в общий износ здания, %
	Строительные конструкции				
1	Фундамент	525,53	9,34%	60,00%	5,60%
2	Каркас	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены	1 071,79	19,05%	60,00%	11,43%
4	Перегородки	355,47	6,32%	60,00%	3,79%
5	Перекрытия и покрытия	1 038,70	18,46%	75,00%	13,84%
6	Кровля	138,48	2,46%	75,00%	1,85%

¹С учетом проведенных корректировок.

№ п/п	Конструктивный элемент	Вклад конструктивного элемента в справочную стоимость 1 кв. м объекта, руб. ¹	Удельный вес при строительстве, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в общий износ здания, %
7	Лестницы, балконы, лоджии	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
8	Проемы	281,60	5,00%	90,00%	4,50%
9	Полы	508,58	9,04%	100,00%	9,04%
10	Отделка	304,69	5,42%	100,00%	5,41%
11	Прочее	602,45	10,71%	60,00%	6,42%
12	Особостроительные работы	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Инженерные системы				
13	Отопление и вентиляция	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14	Водоснабжение и канализация	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15	Электроосвещение	799,80	14,21%	100,00%	14,21%
16	Слаботочные устройства	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
17	Прочее	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Объект в целом	5 627,09	100,00%		76,11%

Таблица 9.6. Расчет физического износа Объекта оценки № 2, лит. а

№ п/п	Конструктивный элемент	Вклад конструктивного элемента в справочную стоимость 1 кв. м объекта, руб. ¹	Удельный вес при строительстве, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в общий износ здания, %
	Строительные конструкции				
1	Фундамент	525,53	9,34%	60,00%	5,60%
2	Каркас	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены	1 071,79	19,05%	60,00%	11,43%
4	Перегородки	355,47	6,32%	60,00%	3,79%
5	Перекрытия и покрытия	1 038,70	18,46%	60,00%	11,08%
6	Кровля	138,48	2,46%	75,00%	1,85%
7	Лестницы, балконы, лоджии	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
8	Проемы	281,60	5,00%	60,00%	3,00%
9	Полы	508,58	9,04%	75,00%	6,78%
10	Отделка	304,69	5,42%	100,00%	5,41%
11	Прочее	602,45	10,71%	100,00%	10,71%
12	Особостроительные работы	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Инженерные системы				
13	Отопление и вентиляция	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14	Водоснабжение и канализация	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15	Электроосвещение	799,80	14,21%	100,00%	14,21%
16	Слаботочные устройства	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
17	Прочее	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Объект в целом	5 627,09	100,00%		73,86%

¹С учетом проведенных корректировок.

Таблица 9.7. Расчет физического износа Объекта оценки № 2, лит. А1

№ п/п	Конструктивный элемент	Вклад конструктивного элемента в справочную стоимость 1 кв. м объекта, руб. ¹	Удельный вес при строительстве, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в общий износ здания, %
	Строительные конструкции				
1	Фундамент	525,53	9,34%	70,00%	6,54%
2	Каркас	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены	1 071,79	19,05%	70,00%	13,33%
4	Перегородки	355,47	6,32%	75,00%	4,74%
5	Перекрытия и покрытия	1 038,70	18,46%	75,00%	13,84%
6	Кровля	138,48	2,46%	75,00%	1,85%
7	Лестницы, балконы, лоджии	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
8	Проемы	281,60	5,00%	90,00%	4,50%
9	Полы	508,58	9,04%	100,00%	9,04%
10	Отделка	304,69	5,42%	100,00%	5,41%
11	Прочее	602,45	10,71%	60,00%	6,42%
12	Особостроительные работы	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Инженерные системы				
13	Отопление и вентиляция	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14	Водоснабжение и канализация	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15	Электроосвещение	799,80	14,21%	100,00%	14,21%
16	Слаботочные устройства	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
17	Прочее	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Объект в целом	5 627,09	100,00%		79,89%

Таблица 9.8. Расчет физического износа Объекта оценки № 2, лит. А2

№ п/п	Конструктивный элемент	Вклад конструктивного элемента в справочную стоимость 1 кв. м объекта, руб. ¹	Удельный вес при строительстве, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в общий износ здания, %
	Строительные конструкции				
1	Фундамент	525,53	9,34%	65,00%	6,07%
2	Каркас	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены	1 071,79	19,05%	65,00%	12,38%
4	Перегородки	355,47	6,32%	65,00%	4,11%
5	Перекрытия и покрытия	1 038,70	18,46%	75,00%	13,84%
6	Кровля	138,48	2,46%	75,00%	1,85%
7	Лестницы, балконы, лоджии	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
8	Проемы	281,60	5,00%	90,00%	4,50%
9	Полы	508,58	9,04%	100,00%	9,04%
10	Отделка	304,69	5,42%	100,00%	5,41%
11	Прочее	602,45	10,71%	60,00%	6,42%
12	Особостроительные работы	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Инженерные системы				
13	Отопление и вентиляция	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14	Водоснабжение и канализация	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15	Электроосвещение	799,80	14,21%	100,00%	14,21%
16	Слаботочные устройства	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
17	Прочее	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Объект в целом	5 627,09	100,00%		77,84%

¹С учетом проведенных корректировок.

Таблица 9.9. Расчет физического износа Объекта оценки № 2, лит. А3

№ п/п	Конструктивный элемент	Вклад конструктивного элемента в справочную стоимость 1 кв. м объекта, руб. ¹	Удельный вес при строительстве, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в общий износ здания, %
	Строительные конструкции				
1	Фундамент	525,53	9,34%	70,00%	6,54%
2	Каркас	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены	1 071,79	19,05%	70,00%	13,33%
4	Перегородки	355,47	6,32%	70,00%	4,42%
5	Перекрытия и покрытия	1 038,70	18,46%	100,00%	18,46%
6	Кровля	138,48	2,46%	100,00%	2,46%
7	Лестницы, балконы, лоджии	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
8	Проемы	281,60	5,00%	100,00%	5,00%
9	Полы	508,58	9,04%	100,00%	9,04%
10	Отделка	304,69	5,42%	100,00%	5,41%
11	Прочее	602,45	10,71%	100,00%	10,71%
12	Особостроительные работы	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Инженерные системы				
13	Отопление и вентиляция	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14	Водоснабжение и канализация	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15	Электроосвещение	799,80	14,21%	100,00%	14,21%
16	Слаботочные устройства	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
17	Прочее	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Объект в целом	5 627,09	100,00%		89,59%

Таблица 9.10. Расчет физического износа Объекта оценки № 3, лит. Б

№ п/п	Конструктивный элемент	Вклад конструктивного элемента в справочную стоимость 1 кв. м объекта, руб. ¹	Удельный вес при строительстве, %	Износ конструктивного элемента, %	Вклад износа конструктивного элемента в общий износ здания, %
	Строительные конструкции				
1	Фундамент	525,53	7,71%	70,00%	5,39%
2	Каркас	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
3	Стены	1 071,79	15,72%	70,00%	11,00%
4	Перегородки	355,47	5,21%	75,00%	3,91%
5	Перекрытия и покрытия	1 038,70	15,23%	70,00%	10,66%
6	Кровля	138,48	2,03%	75,00%	1,52%
7	Лестницы, балконы, лоджии	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
8	Проемы	281,60	4,13%	95,00%	3,92%
9	Полы	508,58	7,46%	90,00%	6,71%
10	Отделка	304,69	4,47%	100,00%	4,47%
11	Прочее	602,45	8,83%	100,00%	8,83%
12	Особостроительные работы	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Инженерные системы				
13	Отопление и вентиляция	1 192,59	17,49%	90,00%	15,74%
14	Водоснабжение и канализация	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15	Электроосвещение	799,80	11,73%	100,00%	11,73%
16	Слаботочные устройства	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
17	Прочее	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Объект в целом	6 819,68	100,00%		83,89%

Расчет функционального устаревания оцениваемых улучшений

У оцениваемых зданий не было выявлено функционального устаревания. Функциональное устаревание принято равным нулю.

Расчет внешнего (экономического) устаревания оцениваемых улучшений

У оцениваемых зданий не было выявлено внешнего устаревания. Внешнее устаревание принято равным нулю.

Расчет износа и устареваний оцениваемых улучшений

Общая величина износа и устареваний оцениваемых улучшений определяется по формуле:

$$И_0 = 1 - (1 - И_{\text{Физ}}\%) \times (1 - У_{\text{Фун}}\%)(1 - У_{\text{Внш}}\%),$$

где $И_{\text{Физ}}\%$ - физический износ, %; $У_{\text{Фун}}\%$ - функциональное устаревание, %; $У_{\text{Внш}}\%$ - внешнее устаревание, %.

Поскольку функциональное и внешнее устаревание у Объектов оценки отсутствуют, общая величина износа и устареваний равна физическому износу. Расчет затрат на замещение с учетом износа и устареваний приведен в таблице 9.11.

Таблица 9.11. Расчет затрат на замещение Объектов оценки с учетом износа и устареваний

Наименование	Затраты на замещение без учета износа и устареваний, руб.	Общая величина износа и устареваний, %	Общая величина износа и устареваний, руб.	Затраты на замещение с учетом износа и устареваний, руб.
Объект оценки № 2, лит. А	16 351 524	76,11	12 445 145	3 906 379
Объект оценки № 2, лит. а	540 569	73,86	399 264	141 305
Объект оценки № 2, лит. А1	6 073 884	79,89	4 852 426	1 221 458
Объект оценки № 2, лит. А2	9 706 684	77,84	7 555 683	2 151 001
Объект оценки № 2, лит. А3	11 359 422	89,59	10 176 906	1 182 516
Объект оценки № 3, лит. Б	1 791 510	83,89	1 502 898	288 612
Итого:	5 804 242		36 932 322	8 891 271

При расчете стоимости объекта оценки затратным подходом следует к затратам на замещение добавлять стоимость земельного участка, однако, учитывая, что, на основании Задания на оценку, улучшения земельного участка и земельный участок, на котором они расположены, являются отдельными Объектами оценки, к полученной величине затрат на замещение с учетом износа и устареваний, стоимость земельных участков не добавляется.

Таким образом, **стоимость Объектов оценки №2 и 3**, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **8 891 271 рубль без учета НДС**, в том числе:

- **стоимость Объекта оценки № 2 - полуразрушенного административного здания с пристройками**, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **8 602 659 рублей без учета НДС**;
- **стоимость Объекта оценки № 3 - административного здания**, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **288 612 рубля без учета НДС**.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 1 В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

9.3.1. Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных

сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

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

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений¹. Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки), цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

1. Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
2. При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки".

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки по так называемой "первой группе элементов сравнения", относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, т.е. речь идет о последовательных корректировках;
- во вторую очередь производятся корректировки по так называемой "второй группе элементов сравнения", относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были соблюдены Оценщиком.

¹Ст. 22а ФСО №7

9.3.2. Выбор метода расчета

Методы расчета корректировок¹

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Количественные методы расчета корректировок

Количественные методы анализа основаны на использовании математики. Один из наиболее простых – *анализ пар данных*. Он используется для расчета корректировок по элементам сравнения обеих групп. Применение данного метода позволяет оценщику определить корректировку на элемент сравнения путем сравнения двух объектов, отличающихся этим элементом. Метод анализа пар данных является одним из наиболее наглядных методов расчета корректировок. Однако использовать его необходимо осторожно, так как вероятность получить неверные результаты достаточно высока. Это может случиться, если сравниваемые пары являются случайными и не отражают реального рыночного ценообразования. Связано это с тем, что часто доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить корректировки, относимые ко всем имеющимся элементам сравнения. Корректировка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, так же как единственная продажа не отражает рыночной стоимости.

Близким по сути к методу анализа пар данных, но статистически более надежным является метод *анализа групп данных*. Он предусматривает группирование данных по таким независимым переменным, как дата продажи или местоположение, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости во времени или по месту. Уместным здесь будет использование математического аппарата кластерного анализа².

Метод линейной алгебры основан на решении систем линейных уравнений в матричном виде. Каждое уравнение такой системы является уравнением расчета стоимости объекта оценки на основе информации о цене *i*-ого аналога. Если количество аналогов ровно на единицу больше числа элементов сравнения, такая система имеет единственное решение. Особенность этого метода состоит в том, что он применяется для

¹Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.97-100.

²Кластерный анализ – классификация объектов по характеризующим их признакам, разделение совокупности объектов на однородные группы, близкие по определяющим критериям, выделение объектов определенной группы (Интернет-источник: Современный экономический словарь – <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>)

расчета корректировок по второй группе элементов сравнения. Решением системы является матрица-строка, содержащая не только искомое значение стоимости объекта оценки, но и значения вкладов в рыночную стоимость каждого элемента сравнения. Метод линейной алгебры обладает тем же недостатком, что и метод анализа пар данных: он требует использования абсолютно достоверных аналогов. Любой недостоверный аналог может исказить картину оценки стоимости до неузнаваемости.

Этого недостатка лишены **методы оценки объектов недвижимости с применением аппарата корреляционно-регрессионного или кластерного анализа**. При наличии хорошей информации они позволяют получить весьма убедительные результаты. Эффективность их зависит от соотношения числа элементов сравнения или факторов, влияющих на цену, и количества сопоставимых объектов (аналогов). Чем больше факторов стоимости, тем более многочисленной должна быть база данных, чтобы получить достоверный результат. Для получения статистически обоснованного результата требуется такое количество аналогов, чтобы их было больше, чем число факторов стоимости, как минимум в 5-10 раз.

Таким образом, для учета при проведении оценки влияния, например, восьми ценообразующих факторов необходимо не менее 40 объектов-аналогов. Современное состояние рынка предложения зачастую не позволяет получить достаточное количество сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов для построения обоснованной корреляционно-регрессионной модели.

Графический анализ является визуальной процедурой **метода статистического анализа**. На основе анализа графиков изменения цен оценщик может сделать вывод о характере изменения стоимости и подобрать соответствующую кривую, способную аппроксимировать выявленную тенденцию.

Методы матричной алгебры, статистического, корреляционно-регрессионного и графического анализа используются преимущественно для расчета корректировок по второй группе элементов сравнения.

В **методе анализа затрат** в качестве основы для внесения корректировок используются данные о затратах, которые необходимо сделать в отношении аналога, чтобы привести его технические или правовые характеристики к объекту оценки. К ним можно отнести затраты на косметический или капитальный ремонт аналога или, например, расходы на перевод объекта в нежилой фонд. Важно, чтобы сделанные корректировки соответствовали средним рыночным показателям и не противоречили принципу вклада.

Анализ вторичных данных – это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости. Для этого желательно использовать издания, которые пользуются популярностью и признаваемы всеми субъектами рынка недвижимости, включая продавцов и покупателей.

Качественные методы расчета корректировок

Метод экспертных оценок представляет собой модификацию метода относительного сравнительного анализа. В этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируются в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщики анализируют каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке.

Метод интервью следует отнести к вспомогательным методам оценки искомой стоимости объекта оценки. Он основан на изучении мнений о стоимости объекта оценки или каких-либо его качествах квалифицированных участников рынка: инвесторов, оценщиков, риелторов, брокеров и т.п. Такую информацию необходимо рассматривать как дополнительную информацию о стоимости объекта оценки, подтверждающую или опровергающую полученный оценщиками результат.

Метод относительного сравнительного анализа применяется в основном тогда, когда количество аналогов меньше числа элементов сравнения. В отличие от количественных методов, корректировки в методе относительного сравнительного

анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Метод оперирует такими качественными категориями, как "лучше" или "хуже". В основе метода лежит анализ сопоставимости характеристик объекта оценки и аналогов с целью определения места оцениваемого объекта в вариационном ряду¹ цен аналогов. Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынка недвижимости. Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшего показателя (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшего показателя стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества. Методология оценки рыночной стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества.

Выбор метода расчета

Согласно п. 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При реализации сравнительного подхода для определения стоимости Объектов оценки в рамках настоящего Отчета был использован **метод последовательных корректировок² (метод анализа вторичных данных³)**. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить в необходимой степени достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Согласно п. 22д ФСО № 7 при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

¹Вариационным рядом чисел называется ряд чисел, расположенных в возрастающем или убывающем порядке

²п. 22д ФСО № 7.

³Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.97-100.

9.3.3. Структура расчета

Определение стоимости земельных участков в составе Объектов оценки в рамках сравнительного подхода проводилось методом количественных корректировок в следующей последовательности:

1. Выбор единицы сравнения: цена за 1 кв. м площади участка (удельный показатель).
2. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми участками по характеристикам и местоположению. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам (стоимость и условия продажи, дата предоставления информации, физические характеристики, местоположение и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемыми участками по ценообразующим факторам – элементам сравнения (в рамках первой и второй групп поправок), выявление различий объектов по этим факторам и внесение корректировок в цену каждого объекта-аналога соответственно выявленным различиям.
4. Определение стоимости оцениваемых участков на основании принципа вклада скорректированных удельных показателей цен объектов-аналогов в стоимость участков (с учетом весовых коэффициентов, рассчитанных для каждого объекта-аналога).

Корректировки первой группы поправок вносятся последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены объекта-аналога выполняется на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

Цена n -го объекта-аналога после корректировки по i -му элементу сравнения первой группы поправок ($C_{n,i}^I$) вычисляется по формуле:

$$C_{n,i}^I = C_{n,(i-1)}^I \times (1 + k_{n,i}^I),$$

где $C_{n,(i-1)}^I$ – цена n -го объекта-аналога после корректировки по $(i-1)$ -му элементу сравнения первой группы поправок; $k_{n,i}^I$ – корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения первой группы поправок в процентах.

Таким образом, цена n -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок (C_n^I) равна цене данного объекта, скорректированной по последнему элементу первой группы поправок.

Корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении ($K_{n,i}^{II}$) определяется от цены данного объекта после корректировок по первой группе поправок по формуле:

$$K_{n,i}^{II} = C_n^I \times k_{n,i}^{II},$$

где C_n^I – цена n -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок; $k_{n,i}^{II}$ – корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы поправок в процентах.

Суммарная корректировка n -го объекта-аналога по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении (K_{II}^n) рассчитывается как сумма корректировок данного объекта по каждому элементу сравнения второй группы поправок по формуле:

$$K_{II}^n = \sum_{i=1}^b K_{n,i}^{II},$$

где $K_{n,i}^{II}$ – корректировка n -го объекта-аналога по i -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении; b – количество элементов сравнения второй группы поправок.

Результирующая (скорректированная по первой и второй группам) цена n -го объекта-аналога (C_n) рассчитывается как сумма цены данного объекта, скорректированной по первой группе поправок, и значения его суммарной корректировки по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении, по формуле:

$$C_n = C_n^I + K_{II}^n,$$

где C_n^I – цена n-го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок; K_n^{II} – суммарная корректировка n-го объекта-аналога по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении.

9.3.4. Выбор единицы сравнения

Согласно п. 22г ФСО № 7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже земельных участков участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Соответственно, поскольку аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельного участка, то есть анализировались цены участков, приходящиеся на 1 кв. м.

Таким образом, в настоящем Отчете единицей сравнения принята цена 1 кв. м. объектов, рассматриваемых в качестве аналогов участков в составе Объектов оценки, выраженная в рублях РФ. Выбор вышеуказанной единицы сравнения обусловлен тем, что показатель цены продажи – это величина, сформированная рынком по состоянию на дату определения стоимости. Данная величина наиболее полно отражает влияние фактора спроса и предложения на рынке недвижимости.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности оцениваемых участков, либо приведут к аналогичным результатам.

9.3.5. Выбор объектов-аналогов и проведение расчета

Согласно п. 10 ФСО № 1 объект-аналог – это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п. 22б ФСО № 7 объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

Для реализации метода количественных корректировок было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, сопоставимых с оцениваемыми участками. Источником информации являлись предложения, размещенные на Интернет-порталах недвижимости. При выборе объектов-аналогов соблюдался критерий сопоставимости данных объектов с оцениваемыми участками по местоположению и основным физическим характеристикам.

В соответствии с п. 11б ФСО № 7 в случае, если данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В соответствии с Заданием на оценку, оценка Объектов оценки осуществляется в текущем состоянии при функциональном использовании, указанном в правоустанавливающих документах. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка - для административного здания. С точки зрения рынка данное разрешенное использование можно охарактеризовать как общественно-деловая застройка. Таким образом, в качестве аналогичных оцениваемому Объекту рассматривались участки, разрешенным использованием которых является размещение коммерческих объектов (общественно-деловая застройка).

В качестве аналогов было отобрано 3 объекта. Во исполнение требований п. 11 ФСО № 3 копии объявлений о продаже выбранных объектов приведены в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

Параметры объектов-аналогов уточнялись путем проведения телефонных переговоров с продавцами или их представителями. Полное описание отобранных для расчета объектов-аналогов находится в архиве Оценщика. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по местоположению, физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

По информации от продавцов (представителей продавцов) выбранных объектов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

В случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице ниже.

Таблица 9.12. Основные характеристики земельного участка в составе Объектов оценки и объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки № 1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Адрес	Липецк, Первомайская, 47	Липецк, ул. Катукова	Липецк, Кривенкова, 1	Липецк, 25-й, пр. Победы
Площадь, кв. м	1 450,0	6 000,0	2 000,0	2 250,0
Цена предложения (НДС не облагается), руб.		49 500 000	14 000 000	17 900 000
Цена предложения, руб./кв. м		8 250	7 000	7 956
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	12.09.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение				
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Местонахождение в пределах города	культурный и исторический центр	район крупных автомагистралей города	спальный микрорайон современной многоэтажной застройки	район крупных автомагистралей города
Расположение относительно автомагистралей	вдоль оживленной автодороги	вдоль оживленной автодороги	вдоль оживленной автодороги	вдоль оживленной автодороги
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Интенсивность транспортного потока (категория автодороги)	основная городская автодорога	основная городская автодорога	прочая автодорога, не являющаяся трассой	основная городская автодорога
Наличие свободного подъезда к участку	свободный	свободный	свободный	свободный
Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Общая площадь, кв. м	1 450,0	6 000,0	2 000,0	2 250,0
Инженерно-геологические условия	ровный рельеф	ровный рельеф	ровный рельеф	ровный рельеф
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Источник информации		тел. +7 (951) 304-5027, https://pro-land.org/object/5106	тел. 8-951-304-50-27, https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/192477583/	тел. 8-951-304-50-27, https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/191071015/

Источник: расчет Оценщика.

9.3.6. Выбор критериев сравнения по первой группе поправок и расчет базовых скорректированных цен продажи объектов-аналогов

С помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между объектами-аналогами и оцениваемыми земельными участками в следующих ценообразующих факторах:

1. **Объем передаваемых прав:** учитывает влияние объема передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что на объекты-аналоги передаются права собственности, также как и на Объект оценки, корректировка по данному фактору не требуется.
2. **Условия финансирования:** стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные схемы расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену продажи. При анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот. Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования оцениваемого Объекта, в связи с чем данная корректировка не производилась.
3. **Условия сделки:** корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен сделок и цен предложений. Все отобранные объекты сравнения представляют собой предложения по продаже земельных участков, в соответствии с чем, должна быть проведена корректировка на параметр цена сделки/предложение. Это вызвано с тем, что продавец всегда завышает цену предложения, предполагая некоторую скидку при продаже (скидка на торг). Корректировка определялась на основании справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 2 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018.

Согласно данному изданию под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные земельные участки, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные земельные участки, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, земельные участки под офисно-торговую, жилую застройку, расположенные в больших городах, земельные участки под индустриальную застройку, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, баявшим разбросом цен на подобные земельные участки, ограниченным количеством продавцов и редкими следками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, земельные участки, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупные, малоликвидные земельные участки, а также другие земельные участки, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Оцениваемый земельный участок, а также принятые для него объекты-аналоги располагаются в городе Липецк. Анализ рынка показал, что рынок земельных участков для размещения общественно-деловых объектов достаточно развит. Таким образом, на основании вышесказанного скидка на торг принята для активного рынка. Корректировка на торг для неактивного рынка составила **-10,2%** (раздел 12.2, табл. 121).

Рисунок 9.6. Корректировка на условия сделки

12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

В соответствии с характеристиками оцениваемого участка и объектов-аналогов (обладающих, в целом, схожими параметрами), к расчету могут быть приняты средние значения скидки на торг. В качестве итогового значения скидки использована средняя величина указанных средних значений.

4. **Дата сделки:** необходимость корректировки на дату сделки связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Данная корректировка определяется на основе данных о динамике цен на рынке недвижимости оцениваемого объекта. Учитывая, что все предложения актуальны на дату оценки, корректировка не проводилась.

9.3.7. Выбор критериев сравнения по второй группе поправок и расчет стоимости земельного участка в составе Объектов оценки

Оценщик считает необходимым привести некоторые пояснения по характеристикам, в разрезе которых рассматриваются земельный участок в составе Объектов оценки и объекты-аналоги.

Статус населенного пункта

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Статус населенного пункта" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 8.1)).

Оцениваемый земельный участок, как и выбранные объекты-аналоги располагается в городе Липецке. Корректировка по данному фактору не требуется.

Местонахождение в пределах города

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.1)).

Объект оценки располагается в культурном и историческом центре города. Объекты-аналоги №№ 1 и 3 расположены в районе крупных автомагистралей города, объект-аналог № 2 - в спальном микрорайоне современной многоэтажной застройки. Требуется проведение корректировки на отличие данного параметра.

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.1, табл. 66)).

Рисунок 9.7. Корректировка на местоположение в пределах города

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

Корректировка для Объектов-аналогов №№ 1 и 3 составила: $1/0,8 = 1,25$.

Корректировка для Объекта-аналога № 2 составила: $1/0,79 = 1,27$.

Расположение относительно красной линии

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Расположение относительно красной линии" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.3)).

Объект оценки, как и объекты-аналоги расположен вдоль красной линии, корректировка по данному фактору не требуется.

Интенсивность транспортного потока (категория автодороги)

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Интенсивность транспортного потока (категория автодороги)" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.4)).

Объект оценки расположен вдоль основной городской дороги, также как объекты-аналоги №№ 1 и 3. Объект-аналог № 2 расположен вдоль второстепенной дороги (прочая автодорога, не являющаяся трассой). Для данного объекта-аналога требуется провести корректировку.

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.4, табл. 64)).

Рисунок 9.8. Корректировка на интенсивность транспортного потока (категория автодороги)

Матрицы коэффициентов

Таблица 96

		аналог			
		вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	вдоль основных городских автодорог	вдоль территориальных автодорог	вдоль федеральных автодорог
объект оценки	вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1,00	0,85	0,83	0,78
	вдоль основных городских автодорог	1,17	1,00	0,97	0,91
	вдоль территориальных автодорог	1,21	1,03	1,00	0,95
	вдоль федеральных автодорог	1,29	1,10	1,07	1,00

Корректировка для Объекта-аналога № 2 составила: $1/0,79 = 1,17$.

Наличие свободного подъезда к участку (свободный либо через соседние участки или в объезд)

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Наличие свободного подъезда к участку" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.5)).

Объекты-аналоги, как и Объект оценки имеют свободный подъезд, корректировка по данному фактору не требуется.

Асфальтирование участка

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Асфальтирование участка" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.7)).

Объекты-аналоги, как и Объект оценки не имеют асфальтового покрытия, корректировка по данному фактору не требуется.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Близость к объектам, повышающим стоимость земельного участка" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.8)).

Объекты-аналоги, как и Объект оценки не имеют в ближайшем окружении объектов, повышающих стоимость земельных участков, корректировка по данному фактору не требуется.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Близость к объектам, нарушающим экологию местности" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 1 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.9)).

Объекты-аналоги, как и Объект оценки не имеют в ближайшем окружении объектов, нарушающих экологию местности, корректировка по данному фактору не требуется.

Общая площадь

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Близость к объектам, нарушающим экологию местности" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 2 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.1)).

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различную площадь. По данному фактору требуется проведение корректировки.

Корректировка определена по данным Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 2 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.1, рис. 42)).

Рисунок 9.9. Корректировка на общую площадь

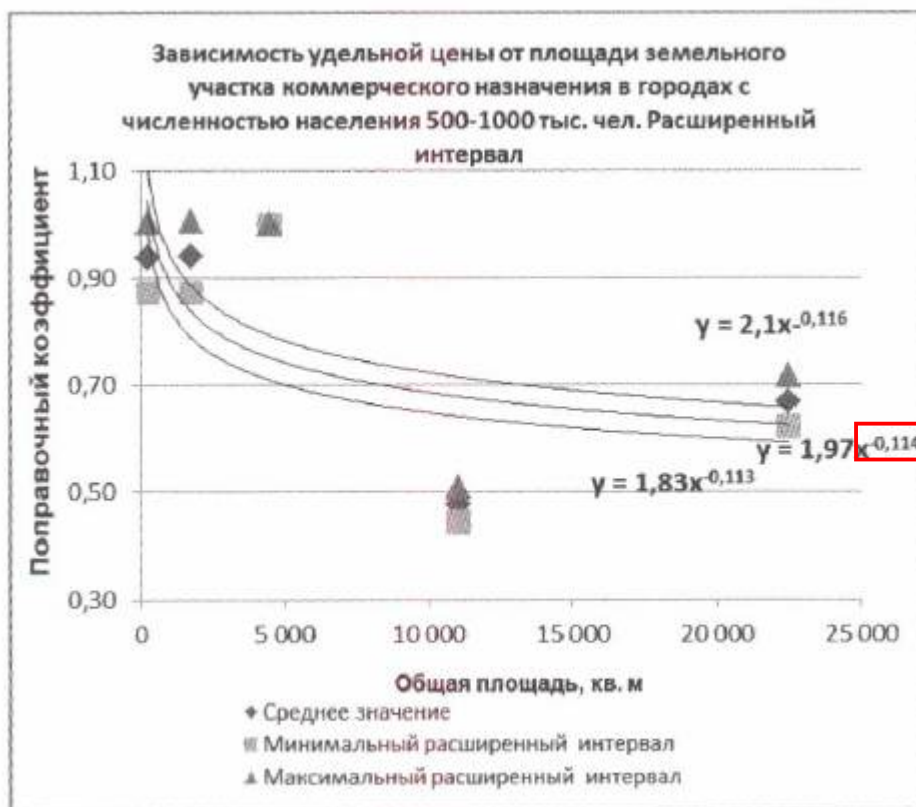


Рис. 42

Корректировка на отличие площади рассчитывается по следующей формуле:

$$K_S = (S_{00}/S_{0A})^{K_T},$$

где: S_{00} - площадь объекта оценки; S_{0A} - площадь объекта-аналога; K_T - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения составляет -0,114. Таким образом, корректировки на отличие площади составят:

- для объекта-аналога № 1: $(1\,450/6\,000)^{-0,114} = 1,18$;
- для объекта-аналога № 2: $(1\,450/2\,000)^{-0,114} = 1,04$;
- для объекта-аналога № 3: $(1\,450/2\,250)^{-0,114} = 1,05$.

Инженерно-геологические условия

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Инженерно-геологические условия" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 2 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.2)).

Объекты-аналоги, как и Объект оценки имеют ровный, сухой рельеф без существенного перепада высот, корректировка по данному фактору не требуется.

Наличие коммуникаций

Характеристики определены в соответствии с градацией по элементу сравнения "Инженерно-геологические условия" (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, часть 2 / Под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Издательство "Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", 2018 (раздел 9.3)).

В объявлениях о продаже всех объектов-аналогов указано наличие коммуникаций на участках. Однако, при уточнении характеристик земельных участков при проведении телефонных переговоров с продавцами (представителями продавцов), Оценщик установил, что коммуникации проходят по границе участка, имеется возможность подключения. Таким образом, у объектов-аналогов, как и Объекта оценки коммуникации отсутствуют, корректировка по данному фактору не требуется.

Результат расчета стоимости земельного участка в составе Объектов оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 9.13. Расчет стоимости земельного участка в составе Объектов оценки

Характеристики	Объект оценки № 1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<i>Первая группа элементов сравнения</i>				
Цена предложения, руб./кв. м		8 250	7 000	7 956
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Величина корректировки, о.е.		1	1	1
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		8 250	7 000	7 956
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки, о.е.		1	1	1
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		8 250	7 000	7 956
Условия сделки (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, о.е.		0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		7 409	6 286	7 144
Условия рынка (дата сделки/предложения)	12.09.2019	12.09.2019	12.09.2019	12.09.2019
Величина корректировки, о.е.		1	1	1
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		7 409	6 286	7 144
<i>Суммарная корректировка по первой группе поправок, руб./кв. м</i>		<i>-841</i>	<i>-714</i>	<i>-812</i>
<i>Вторая группа элементов сравнения</i>				
Скорректированная цена предложения после первой группы поправок, руб./кв. м		7 409	6 286	7 144
Статус населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Местонахождение в пределах города	культурный и исторический центр	район крупных автомагистралей города	спальный микрорайон современной многоэтажной застройки	район крупных автомагистралей города
Корректировка, о.е.		1,25	1,27	1,25
Расположение относительно автомагистралей	вдоль оживленной автодороги	вдоль оживленной автодороги	вдоль оживленной автодороги	вдоль оживленной автодороги
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Интенсивность транспортного потока (категория автодороги)	основная городская автодорога	основная городская автодорога	прочая автодорога, не являющаяся трассой	основная городская автодорога
Корректировка, о.е.		1,00	1,17	1,00
Наличие свободного подъезда к участку	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет

Характеристики	Объект оценки № 1	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Близость к объектам, нарушающим экологию местности	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Общая площадь	1 450,0	6 000,0	2 000,0	2 250,0
Корректировка, о.е.		1,18	1,04	1,05
Инженерно-геологические условия	ровный рельеф	ровный рельеф	ровный рельеф	ровный рельеф
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка, о.е.		1,00	1,00	1,00
Суммарная корректировка, о.е.		1,48	1,54	1,31
Суммарная корректировка по второй группе поправок, руб./кв. м		3 556	3 394	2 215
Скорректированная цена предложения после второй группы поправок, руб./кв. м		10 965	9 680	9 359
Абсолютное значение суммарной корректировки, руб./кв. м		4 397	4 108	3 027
Нормализованное значение суммарной корректировки, о.е.		0,38	0,36	0,26
Обратная величина нормализованного значения суммарной корректировки, о.е.		2,63	2,78	3,85
Весовой коэффициент объекта-аналога, %		28,40%	30,02%	41,58%
Вклад объекта-аналога в стоимость объекта оценки, руб./кв. м		3 114	2 906	3 891
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м	9 911			
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.	14 370 950			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет 9 911 руб./кв. м или **14 370 950 рублей, НДС не облагается.**

9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВЫХ ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объектов оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в Отчет подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины рыночной стоимости как наиболее вероятной стоимости прав на Объекты оценки через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

В рамках данной оценки были применены затратный и сравнительный подходы к оценке. Обоснование отказа от применения подходов приведено в разделе 9.1.

В результате применения техник затратного и доходного подходов к оценке Объектов оценки, расположенных по адресу: Липецк, ул. Первомайская, 47, принадлежащих ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", были получены следующие результаты.

Таблица 9.14. Сводная таблица результатов расчетов стоимости Объектов оценки

№ Объекта оценки	Наименование Объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках подхода без учета НДС, руб.	
		Затратный	Сравнительный
1	Земельный участок	Не применялся	14 370 950
2	Полуразрушенное административное здание с пристройками, лит. А, а, А1, А2, А3	8 602 659	Не применялся
3	Административное здание, лит. Б	288 612	Не применялся

Поскольку при расчете стоимости каждого из Объектов оценки был применен только один подход - затратный или сравнительный, согласование стоимостей не требуется, стоимость, полученная в рамках подхода принимается как рыночная.

Указанные стоимости Объектов оценки являются стоимостями Объектов оценки без учета предполагаемого использования результатов оценки – для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства. Определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки приведено ниже.

9.4.1. Определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки

В предыдущем разделе настоящего Отчета были рассчитаны стоимости Объектов оценки без учета предполагаемого использования результатов оценки – для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Поэтому далее была определена рыночная стоимость Объектов оценки с учетом предполагаемого использования ее результатов – в соответствии с требованиями Закона "О несостоятельности (банкротстве)" (определение рыночной стоимости), согласно сроку экспозиции Объектов оценки (на основании предполагаемого использования).

На рыночную стоимость в данном случае будут влиять два фактора: фактор ограничения времени продажи и фактор вынужденной продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей.

Таким образом, далее были определены стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки – с применением корректировки на вынужденность продажи.

В данном случае было учтено, что методика расчета корректировки должна учитывать особенности объекта оценки, влияющие на величину его стоимости. А именно, соотносить размер корректировки со специфичностью (степенью специализации) объекта

и количеством его потенциальных покупателей при предполагаемом сроке продажи (указанном в задании на оценку в соответствии с порядком продажи имущества должника) в сравнении с разумно долгим периодом экспозиции (характерным для аналогичных объектов при продаже на открытом рынке в условиях отсутствия фактора вынужденности продажи).

Использованная в настоящем Отчете методика расчета скидки на вынужденность продажи предложена консалтинговой группой "КАУПЕРВУД" (автор Галасюк В.В.).

Методика расчета скидки на вынужденность продажи учитывает два фактора:

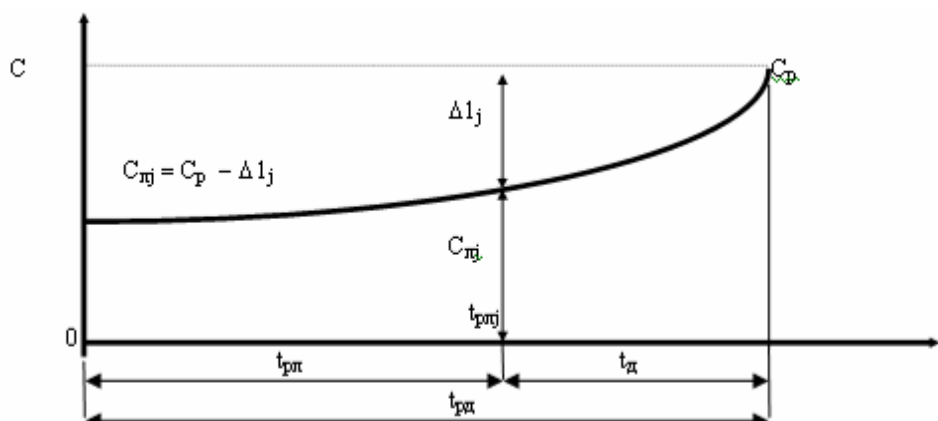
- фактор стоимости денег во времени;
- фактор эластичности спроса по цене.

Влияние первого фактора, стоимости денег во времени, позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора, эластичности спроса по цене, позволяет отразить специфику самих объектов оценки.

Метод базируется на принципе безубыточной реализации объекта по цене ниже его рыночной стоимости, который гласит: убытки, возникающие при реализации объекта по цене ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта, в меньшем объеме, но ранее.

Графически принцип безубыточной реализации объекта по цене ниже его рыночной стоимости можно проиллюстрировать с помощью рисунка 9.10.

Рисунок 9.10. Графическое представление "принципа безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости"



Здесь: C – стоимость; T – время; C_P – рыночная стоимость объекта; $t_{рд}$ – разумно долгий период реализации объекта; $t_{рл}$ – фиксированный период реализации объекта; t_d – период дисконтирования; $t_{рлj}$ – j -тый возможный момент реализации объекта по ликвидационной стоимости; $C_{лj}$ – j -тая возможная ликвидационная стоимость объекта в момент времени $t_{рлj}$; Δ_{1j} – j -тая разница между рыночной (C_P) и j -той возможной ликвидационной стоимостью объекта ($C_{лj}$) в момент времени $t_{рлj}$.

Для расчета величины ликвидационной стоимости объектов оценки используется следующая формула:

$$C_{л} = \frac{C_P}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \cdot m}} * П_K, \quad (1)$$

где $C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_{рл}$) его реализации; C_P – рыночная стоимость объекта оценки; n – продолжительность периода дисконтирования (t_d), лет; m – количество периодов начисления процентов в течение года; $n \times m$ – количество периодов начисления процентов за срок, соответствующий периоду дисконтирования (t_d); i – годовая ставка дисконта;

П_к- произведение значений коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки.

$$t_d = t_{рд} - t_{рл}.$$

Предложенный метод учитывает влияние на величину ликвидационной стоимости объекта такого фактора как стоимость денег во времени. По сути, учет влияния этого фактора позволяет отразить лишь специфику денежного измерителя, однако, вместе с тем, необходимо учитывать еще и другие факторы. Ведь факторы, связанные с характеристиками объектов оценки, наряду с факторами, связанными с характеристиками денег как экономического измерителя, совместно обуславливают значение величины ликвидационной стоимости объектов.

Во избежание возможных разночтений следует отметить, что "ликвидационная стоимость" определяется нами как "стоимость, по которой объекты оценки могли бы быть проданы на открытом конкурентном рынке, если бы срок реализации объекта был бы короче "разумно долгого" для данного типа объектов на данном рынке".

Учитывая экономическую сущность ликвидационной стоимости, можно утверждать, что объекты предлагаются к реализации по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости, когда существует необходимость сократить период его реализации.

Можно допустить, что существует определенный экономический механизм, обеспечивающий сокращение периода реализации объектов при понижении его цены. Понимание функционирования этого механизма позволит обнаружить дополнительные факторы, влияющие на величину ликвидационной стоимости объектов.

Представляется целесообразным условно выделить несколько этапов функционирования вышеупомянутого экономического механизма:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, при прочих равных условиях, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
3. Повышение величины спроса на реализуемый объект, при прочих равных условиях, как правило, увеличивает вероятность его скорейшей реализации, то есть сокращает ожидаемый период реализации объекта.
4. Тесноту взаимосвязи экономических параметров можно оценивать при помощи коэффициентов эластичности. Можно сказать, что эти коэффициенты демонстрируют "чувствительность" одних экономических параметров к изменениям других экономических параметров.

Причем чем выше теснота взаимосвязи таких экономических параметров как цена, спрос, период реализации, тем незначительнее, при прочих равных условиях, продавцу нужно снижать цену объекта, чтобы реализовать его в более короткий срок. Следовательно, чем выше значения соответствующих коэффициентов эластичности, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости данного объекта будет отличаться от величины его рыночной стоимости.

Конкретизируя изложенное выше, покажем, каким образом можно выразить тесноту взаимосвязи цены объекта и величины спроса на него. Тесноту этой взаимосвязи отражает коэффициент эластичности спроса по цене. Как известно, этот коэффициент показывает на сколько процентов изменится величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на один процент.

Для вычисления значения коэффициента эластичности спроса по цене можно использовать следующую формулу:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} / \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1}, \quad (2)$$

где E_D – коэффициент эластичности спроса по цене; Q_1 – исходная величина спроса на объект; Q_2 – итоговая величина спроса на объект; P_1 – исходная цена объекта; P_2 – итоговая цена объекта.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до ∞ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный – $|ED| = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- неэластичный – $0 < |ED| < 1$, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- с единичной эластичностью – $|ED| = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- эластичный – $|ED| > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- абсолютно эластичный – $|ED| = \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Следует отметить, что абсолютно эластичный и абсолютно неэластичный спрос практически невозможно встретить в реальных экономических условиях.

Рассмотрев основные аспекты эластичности спроса по цене, перейдем непосредственно к рассмотрению влияния этого фактора на ликвидационную стоимость объектов оценки и возможности его учета в методе определения ликвидационной стоимости объектов.

Изложенное ранее позволяет сформулировать следующее утверждение: чем больше значение коэффициента эластичности спроса по цене, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости объекта отличается от величины его рыночной стоимости.

В этой связи, представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объектов оценки путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента $K_Э$:

$$C_{л} = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \cdot m}} * K_Э * П_k, \quad (3)$$

где $K_Э$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Значение поправочного коэффициента $K_Э$ должно определенным образом зависеть от величины коэффициента эластичности спроса по цене. Причем с учетом того, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости и всегда больше нуля, можно утверждать, что поправочный коэффициент $K_Э$ может принимать любые значения в диапазоне (0;1):

$$0 < K_Э < 1.$$

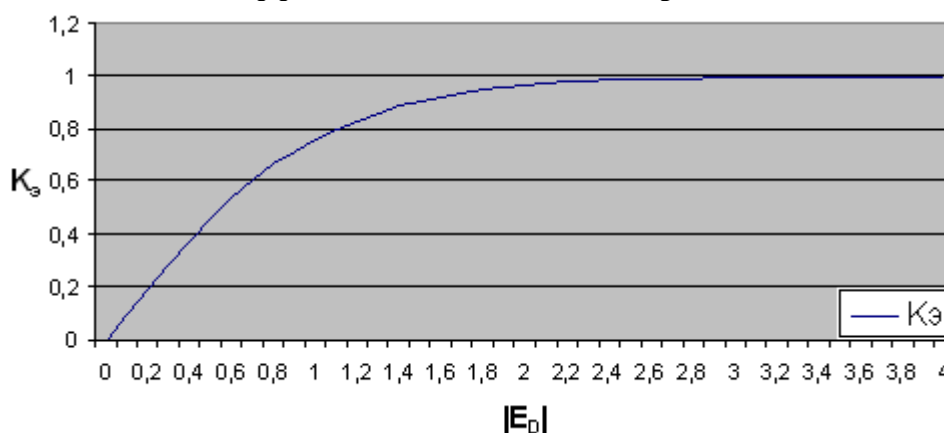
С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента $K_Э$ от величины коэффициента эластичности спроса по цене $|E_D|$ следующим выражением:

$$K_Э = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \quad (4)$$

где th – гиперболический тангенс; $e = 2,71828$ (const).

Графически зависимость, выраженную формулой, можно представить на рисунке 9.11.

Рисунок 9.11. Графическое представление взаимосвязи поправочного коэффициента K_{ε} и коэффициента эластичности спроса по цене



Как известно, значение функции гиперболического тангенса при больших положительных значениях аргумента приближается к единице, оставаясь все время меньше единицы. Это позволяет использовать выражение для описания зависимости значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене $|E_D|$.

Основываясь на изложенном выше, можно ассоциировать диапазоны значений коэффициента эластичности спроса по цене, соответствующие наиболее часто встречающимся в реальных экономических отношениях типам спроса, с конкретными численными значениями поправочного коэффициента K_{ε} .

Таблица 9.15. Таблица для определения значений коэффициента K_{ε}

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента K_{ε}
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Таблица 9.16. Таблица для определения подтипа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Использование поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене, в формуле для определения ликвидационной стоимости Объектов оценки позволит повысить точность расчетов и степень достоверности результатов оценки.

Определение среднерыночного срока экспозиции

Для сегмента рынка Объектов оценки время экспозиции в среднем составляет от 3 до 12 месяцев.

Основными факторами, влияющими на срок экспозиции, являются наличие спроса на объекты и их стоимость.

Учитывая характеристики Объектов оценки, Оценщик считает, что наиболее вероятный срок их экспозиции составит 12 месяцев (360 дней).

Определение срока реализации при вынужденной продаже Объектов оценки

Продажа имущества должника – ключевой момент процедуры конкурсного производства в рамках дела о несостоятельности. Именно продажа имущества должника обеспечивает реализацию основных целей банкротства – соразмерное и максимально возможное удовлетворение требований кредиторов. Цель ведения процедуры конкурсного производства – удовлетворение требований кредиторов за счет имущества должника. Для получения денежных средств, которые могут быть направлены на расчеты с кредиторами, конкурсный управляющий осуществляет продажу различных активов предприятия или предприятия в целом.

Согласно Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" максимальный срок, на который может быть продлено конкурсное производство, составляет 6 месяцев.

Предприятию требуется время, а главное, средства, чтобы организовать торги и реализовать свое имущество до окончания конкурсного производства (средняя рыночная стоимость организации и проведения одного этапа торгов в рамках конкурсного производства лежит в диапазоне от 100 000,00 до 180 000 рублей). В этот период предприятие – должник, помимо расходов на организацию и проведение торгов, также несет текущие расходы, а именно, расходы на вознаграждение управляющего, судебные и прочие эксплуатационные расходы. Таким образом, в целях сокращения и минимизации расходов на конкурсное производство, обществу необходимо реализовать принадлежащие ему активы с минимальными затратами. Кроме того, стоит учитывать размеры и специфику деятельности предприятия-должника.

Также необходимо учесть специфику Объектов оценки.

Согласно Решению Арбитражного суда Липецкой области от 28 июня 2019 года (Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2019 года) по делу № А36-10724/2018 конкурсное производство введено на 6 месяцев. Таким образом, на дату оценки до окончания конкурсного производства - 4 месяца.

Учитывая изложенное выше, срок экспозиции при вынужденной продаже принят равным 4 месяцам (120 дням), что также соответствует п. 8 Задания на оценку.

Определение годовой ставки дисконтирования

Проблема выбора годовой ставки дисконтирования зависит от потенциального варианта заблаговременного размещения денежных средств, с целью компенсации потерь, возникающих при реализации объекта оценки по цене, которая ниже его рыночной стоимости.

Рассматривая проблему выбора годовой ставки дисконтирования, необходимо учитывать специфику банка как кредитно-финансового учреждения. Исходя из того, что кредитование является одной из важнейших функций банка, наиболее вероятным способом размещения денежных средств является предоставление их в кредит. Оценщиком принята в качестве ставки дисконтирования ключевая ставка ЦБ РФ как наиболее достижимая ставка, равная по состоянию на дату оценки **7,00%** (<https://www.cbr.ru>), принята с 09 сентября 2019 года.

Определение коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене

Подтип спроса на Объекты оценки был определен, в соответствии с данными таблицы 9.16, как "неэластичный". Тип спроса определен как слабо-неэластичный. Таким образом, среднее значение поправочного коэффициента K_3 составило 0,68.

Расчет корректировки на вынужденность продажи и рыночной стоимости Объектов оценки

Расчет значения корректировки на вынужденность продажи приведен в таблице 9.17.

Таблица 9.17. Расчет значения корректировки на вынужденность продажи

Показатель	Значение
Разумно долгий период экспозиции Объектов оценки, дней	360
Фиксированный период экспозиции Объектов оценки, дней	120
Продолжительность периода дисконтирования, дней	240
Количество периодов начисления % в течение года	4
Годовая ставка дисконтирования	7,00%
Значение поправочного коэффициента K_3	0,68
Корректировка на вынужденность продажи, %	35,07%

Источник: расчеты Оценщика.

Результаты расчета рыночной стоимости Объектов оценки с учетом корректировки на вынужденность продажи по состоянию на дату оценки 12 сентября 2019 года представлены в таблице ниже.

Таблица 9.18. Результаты расчета рыночной стоимости Объектов оценки

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Скидка на предполагаемое использование, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Земельный участок	14 370 950	35,07%	9 330 450
Административное здание лит. А, а, А1-А3	8 602 659	35,07%	5 585 343
Административное здание лит. Б	288 612	35,07%	187 384
Итого:	23 262 221		15 103 177

Из таблицы выше видно, что стоимость оцениваемых Объектов движимого имущества, принадлежащих ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой" с учетом предполагаемого использования, составляет 2 894 631,39 рублей без учета НДС.

Таким образом, **стоимость Объектов оценки с учетом предполагаемого использования**, по состоянию на дату оценки **12 сентября 2019 года** при допустимом округлении составляет **15 090 000 рублей без учета НДС**, в том числе по каждому объекту, входящему в состав Объектов оценки:

№ Объекта оценки	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
1	Земельный участок	9 300 000
2	Полуразрушенное административное здание с пристройками, лит. А, а, А1, А2, А3	5 600 000
3	Административное здание, лит. Б	190 000
	Итого:	15 090 000

10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Основываясь на фактах, в пределах сделанных допущений и применяемых в настоящей оценке методик и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) **12 сентября 2019 года рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества**, составляет округленно:

**15 090 000 (Пятнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей,
без учета НДС.**

В том числе по каждому объекту, входящему в состав Объектов оценки:

№ Объекта оценки	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
1	Земельный участок	9 300 000
2	Полуразрушенное административное здание с пристройками, лит. А, а, А1, А2, А3	5 600 000
3	Административное здание, лит. Б	190 000
	Итого:	15 090 000

Мы, нижеподписавшиеся, **настоящим удостоверяем**, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

1. Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с Законом проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.
2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями и ограничительными условиями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 2 настоящего Отчета, а также объемом информации, используемой при проведении оценки. Определение стоимости Объектов оценки проведено на основе документов и информации, приведенных в соответствующих разделах настоящего Отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных Оценщику на дату проведения оценки.
3. Полученные значения рыночной стоимости действительны на дату проведения оценки – 12 сентября 2019 года, и могут быть распространены на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего Отчета).
4. Оценка была проведена, а Отчет составлен при соблюдении требования независимости Оценщика, предусмотренного Законом. Оценка была проведена, а Отчет был составлен в соответствии с действующими законодательными актами Российской Федерации.
5. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объектах оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
6. Стоимость работ по оценке ни в коей мере не связана с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в настоящем Отчете.
7. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других

сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя.

8. В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в Договоре № 224-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года.

Оценщик

Е.А.Шумова

полномочный член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков
"Сообщество профессионалов оценки", реестровый № 0308

Генеральный директор
ООО "1Шаг"

Е.В.Костюкова

11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 98 года № 135-ФЗ.
3. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1) "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2) "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3) "Требования к отчету об оценке", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
7. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
8. Стандарты Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки".
9. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. С.-Петербург, изд-во "ПИТЕР", 2001.
10. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. – СПб: МКС, 2007.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009.
12. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа/ Вопросы оценки, 2002, №1.
13. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. – М.: Альпина Бизнес Бук, 2004.
14. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: МКС, 2007

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Арбитражный суд Липецкой области
пл.Петра Великого, 7, г. Липецк, 398019
<http://lipetsk.arbitr.ru>, e-mail: info@lipetsk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Липецк
28 июня 2019 года

Дело №А36-10724/2018

Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2019 года
Полный текст решения изготовлен 28 июня 2019 года

Арбитражный суд Липецкой области в составе судьи Бартеневой Ю.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Косиновой Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела №А36-10724/2018, возбужденного по заявлению

уполномоченного органа - ФНС России в лице МИФНС России № 6 по Липецкой области (127381, г. Москва, ул. Неглинная, д. 23, адрес для корреспонденции: 398059, г.Липецк, ул. Неделина, д. 4а)

к обществу с ограниченной ответственностью «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (398005, ул.Ферросплавная, вл. 40А, пом. 3, г. Липецк, ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169)
о признании несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

от уполномоченного органа: Роговой Н.Н., представителя по доверенности от 09.06.2018 № 17-09/003;

конкурсного управляющего ООО СУ – 5 Трест «Липецкстрой-М» Ефимова К.В., паспорт гражданина РФ;

от временного управляющего: представители не явились;

от должника: представители не явились;

от иных лиц, участвующих в деле: представители не явились.

УСТАНОВИЛ:

14.09.2018 уполномоченный орган - Федеральная налоговая служба в лице МИФНС России № 6 по Липецкой области обратился в Арбитражный суд Липецкой области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 11.10.2018 данное заявление принято и возбуждено производство по делу №А36-10724/2018.

Определением от 14.12.2018 (резолютивная часть которого оглашена 05.12.2018) заявление уполномоченного органа - ФНС России в лице МИФНС России № 6 по Липецкой области о признании ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» несостоятельным (банкротом) признано судом обоснованным, в отношении должника введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден Щенников О.Е., являющийся членом Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

07.12.2018 на сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение временного управляющего №3289080 о введении процедуры наблюдения в ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

15.12.2018 в соответствии со статьей 68 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в газете «Коммерсантъ» № 232 опубликовано сообщение временного

управляющего № 37010003455 о введении процедуры наблюдения в ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

26.03.2019 от саморегулируемой организации - ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» поступила информация по кандидатуре арбитражного управляющего Щенников О.Е., изъявившего согласие быть утвержденным в качестве конкурсного управляющего в деле о банкротстве ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

11.04.2019 от временного управляющего поступило ходатайство о введении в ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» конкурсного производства.

В судебное заседание 28.05.2019 не явились должник, временный управляющий, извещались надлежащим образом. Информация о назначении судебного заседания в соответствии с частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации размещена арбитражным судом в сети Интернет.

Руководствуясь статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд вправе рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Представитель уполномоченного органа и конкурсный управляющий ООО СУ – 5 Трест «Липецкстрой-М» поддержали заявление временного управляющего о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства, не возражали относительно кандидатуры арбитражного управляющего, представленной саморегулируемой организацией.

Изучив ходатайство временного управляющего о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства, а также представленные документы и доказательства, суд считает, что оно подлежит удовлетворению ввиду следующего.

Как видно из материалов дела, ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» зарегистрировано в качестве юридического лица 10.04.2013 с присвоением ОГРН 1134827002573, поставлено на налоговый учет с присвоением ИНН 4823057169.

Основным видом деятельности должника является строительство жилых и нежилых зданий.

Согласно отчету временного управляющего от 15.03.2019 общая сумма кредиторской задолженности, включенная в реестр требований кредиторов ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» на дату проведения первого собрания кредиторов, составляет 2 282 608 руб. 19 коп.

Указанная задолженность до настоящего времени не оплачена и в материалах дела отсутствуют сведения о возможности и намерении ее погашения в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Из анализа финансового состояния должника следует, что платежеспособность должника не может быть восстановлена. ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» имеет неудовлетворительное финансовое состояние. Имущества общества достаточно для погашения судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

При таких обстоятельствах, временным управляющим сделан вывод о том, что возобновление безубыточной деятельности общества невозможно, целесообразно введение в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Временным управляющим было составлено заключение о наличии признаков фиктивного и преднамеренного банкротства. По результатам сделаны выводы о невозможности проведения проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного банкротства в связи с недостаточностью данных и документов, об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства. Также временным управляющим установлено, что имеются основания для оспаривания сделок должника.

Из протокола собрания кредиторов от 15.03.2019 следует, что кредиторами единогласно принято решение обратиться в арбитражный суд с ходатайством о введении в отношении ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» процедуры банкротства – конкурсного производства.

Также собранием кредиторов от 15.03.2019 принято решение об определении кандидатуры Щенников О.Е., из числа членов саморегулируемой организации – ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» в качестве конкурсного управляющий ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

Дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего собранием кредиторов не предъявлено.

25.03.2019 от конкурсного управляющего ООО «СУ-5 Трест «Липецкстрой-М» Ефимова К.В. поступило заявление о признании проведения первого собрания кредиторов недействительным.

Определением Арбитражного суда Липецкой области от 19.06.2019 в удовлетворении заявления конкурсного управляющего ООО «СУ-5 Трест «Липецкстрой-М» Ефимова К.В. о признании недействительным проведения первого собрания кредиторов отказано.

В соответствии с [частью 1 статьи 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным [Кодексом](#), с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу пункта 1 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Финансовое положение ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» подпадает под понятие несостоятельности (банкротства), определенное в [статьях 3, 6, 33](#) Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)». Данный факт подтвержден в том числе, наличием кредиторской задолженности и неспособностью должника погасить ее на протяжении длительного периода, значительно превышающего три месяца.

Учитывая, что материалами дела доказано наличие у должника признаков банкротства, отсутствие оснований для утверждения мирового соглашения и прекращении производства по делу или введения финансового оздоровления, а также, принимая во внимание, решение собрания кредиторов и наличие возможности дальнейшего финансирования процедуры банкротства, суд считает необходимым признать ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру банкротства – конкурсное производство.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 124](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсное производство вводится сроком на шесть месяцев.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства, наступают последствия, установленные [статьей 126](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу [статей 101-103](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и [подпункта 5 пункта 1 статьи 333.21](#) Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина по настоящему заявлению составляет 6 000 руб. и подлежит взысканию с ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» в доход федерального бюджета.

Руководствуясь [статьями 53, 124, 126](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», [статьями 167 – 170, 176, 180, 181, 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (398005, ул. Ферросплавная, вл. 40А, пом. 3, г. Липецк, ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169) несостоятельным (банкротом).

Открыть в обществе с ограниченной ответственностью СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169) конкурсное производство.

Конкурсное производство вводится сроком на шесть месяцев.

Назначить дело к судебному разбирательству в заседании Арбитражного суда Липецкой области на 26 ноября 2019 года в 11 часов 20 минут в помещении суда по адресу: 398019 г. Липецк, пл. Петра Великого, 7, зал судебных заседаний № 19 (пятый этаж).

С даты принятия решения о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, расположенный по адресу: 394006, г. Воронеж, ул. Платонова, дом 8.

Судья

Ю.В. Бартенева

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: 15.11.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 21.10.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 трест Липецкстрой". ИНН 4823057169. ОГРН 1134827002573. КПП 482301001. Дата регистрации: 10.04.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Липецкой области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Феррославная, владение 40а.

Вид права: право собственности

Объект права:
Полуразрушенное административное здание с пристройками (утрата конструктивных элементов: лит. А - 13%, лит. а - 7%, лит. А1 - 13%, лит. А2 - 13%, лит. А3 - 67%, лит. под А3 - 67%). Площадь: общая площадь застройки: 880,7 кв. м. Инвентарный номер: 392 пр-А,А1,А2,А3\п\01. Литер: А, а, А1, А2, А3, под А3. Этажность: II. Подземная этажность: I. Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Первомайская, д. 47.

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:01 42 02:0012:392 пр-А,А1,А2,А3\п\01

Существующие ограничения (обременения) права: Объект культурного наследия о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.11.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/153/2013-735

Регистратор: / Таравкова Е. А. /



ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 454685


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ 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: 15.11.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 21.10.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 трест Липецкстрой", ИНН 4823057169, ОГРН 1134827002573. КПП 482301001. Дата регистрации: 10.04.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Липецкой области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Ферросплавная, владение 40а.

Вид права: право собственности

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для административного здания. Площадь: 1450 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Первомайская, д. 47

Кадастровый (или условный) номер:
48-20/0014202/12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.11.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/153/2013-740

Регистратор:  / Таравкова Е. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 454686


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: 15.11.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи от 21.10.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 трест Липецкстрой". ИНН 4823057169, ОГРН 1134827002573. КПП 482301001. Дата регистрации: 10.04.2013 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Липецкой области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Ферросплавная, владение 40а.

Вид права: право собственности

Объект права:
Административное здание, назначение: административное. Площадь: общая 55,4 кв.м. Инвентарный номер: 392 пр-Б\01. Литер: Б. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Первомайская, д. 47.

Кадастровый (или условный) номер:
48:20:01 42 02:0012:392 пр-Б\01

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.11.2013 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/153/2013-733

Регистратор:  / Таравкова Е. А. /

ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ

48 АГ № 454684 

Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная инспекция по регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 26.06.2019, поступившего на рассмотрение 27.06.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 5	
28 июня 2019г; № КУВИ-001/2019-14657889							
Кадастровый номер:							
Номер кадастрового квартала:							
Дата присвоения кадастрового номера:							
Ранее присвоенный государственный учетный номер:							
Адрес (местоположение):							
Площадь, кв.м:							
Назначение:							
Наименование:							
Количество этажей, в том числе подземных этажей:							
Материал наружных стен:							
Или введена в эксплуатацию по завершении строительства:							
Год завершения строительства:							
Кадастровая стоимость, руб.:							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:							
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:							
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:							
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:							
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории как имущественного комплекса:							
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ							
полное наименование должно серийный номер сертификата: 305058702205384109107418 44749564003547403							
Кому выдан Регистр 05.12.2019							

Лист 2	
Здание	
Лист №2 Рядов 1	Вид объекта недвижимости
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14657889	Всего листов раздела 1: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
48:20:004202:137	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов будущего наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Подучатель выписки:	Мустафина Алина Руслановна (представитель заявителя), Заявитель: Шенников Олег Евгеньевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Серийный номер сертификата:	305058702205384109107418
Кому выдан:	Ффсрестр
Срок действия:	до 31.12.2020

2

Лист 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Значение		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 2	
28 июля 2019г. № КУВМ-001/2019-14657889		48:20:0014202:137		3	
Кадастровый номер:		48:20:0014202:137			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 трест Липецкстрой", ИНН: 4820057169, ОГРН: 1134827002573, контактная информация: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Феррослапавная, владение 40а		
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 48-48-01/153/2013-735 15.11.2013 00:00:00		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости			
3.1	вид:	09.11.2018 12:50:41			
	дата государственной регистрации:	48:20:0014202:137-48:073/2018-5			
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 08.11.2018 с 08.11.2018 по срок не определен			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3752768819, Выдан 08.11.2018 Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области			
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 20492034134801, Выдан 08.11.2018			
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Арест			
3.2	вид:	30.08.2018 10:12:44			
	дата государственной регистрации:	48:20:0014202:137-48:073/2018-4			
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 16.08.2018 с 16.08.2018 по срок не установлен			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3661783208, Выдан 17.08.2018 Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области			
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2047739990/4801, Выдан 16.08.2018 Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должностного лица, уполномоченного на совершение действий по регистрации, № 2047739990/4801, Выдан 16.08.2018

Кому выдан № 09срестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Лист 4

Здание		Здание	
Лист №2 Раздел 2		Лист №2 Раздел 2	
Всего листов раздела 2: 3		Всего листов раздела 2: 3	
Всего листов выписки: 5		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 48:20:0014202:137-48:073/2018-2			
48:20:0014202:137-48:073/2018-2			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.3 вид:			
дата государственной регистрации: 06.08.2018 17:41:07			
номер государственной регистрации: 48:20:0014202:137-48:073/2018-2			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: -			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определено			
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3649366289, Выдан 01.08.2018 МО по ВИП УФССП России по Ленинградской области			
3.4 вид:			
дата государственной регистрации: 15.11.2013 00:00:00			
номер государственной регистрации: 48-48-01/012/2011-002			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.01.2011			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не установлен			
основание государственной регистрации: Описание обязательства пользователя объекта культурного наследия (памятник истории и культуры), № 88-2010, Выдан 27.12.2010			
Договор купли-продажи, Выдан 03.04.2013			
Договор купли-продажи, Выдан 21.10.2013			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1 вид:			
дата государственной регистрации: 12.07.2018 14:50:42			
номер государственной регистрации: 48:20:0014202:137-48:073/2018-1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не установлен			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено			
основание государственной регистрации: Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3629310000, Выдан 06.07.2018 МО по ВИП УФССП России по Ленинградской области			
4. Договор участия в долевой собственности:			
5. Заявленные в судебном порядке права требования:			
УСЛОВИЯ РЕГИСТРАЦИИ			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должника: ООО "СЕРВИС" № 3058702205384109107418			
Кому выдан: Рбсреестр			
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

	полное наименование должности	И.О.Ф.	Д.В.	С.М.
	Серийный номер сертификата	309058	402782264	09107418
	Код	4477496	6035403	

Кому выдан: Рострегр

71089(49)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастровых служб" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.06.2019, поступившего на рассмотрение 27.06.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание				Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости					
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5	
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14657954					
Кадастровый номер:					
48:20:0014202:133					
Номер кадастрового квартала:					
48:20:0014202					
Дата присвоения кадастрового номера:					
07.12.2013					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:					
Инвентарный номер 392 пр-Б/01; Условный номер 48:20:01 42 02:0012:392 пр-Б/01					
Адрес (местоположение):					
Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Первомайская, д. 47.					
Площадь, м2:					
55.4					
Назначение:					
Нежилое					
Наименование:					
Административное здание					
Количество этажей, в том числе подземных этажей:					
1, в том числе подземных 0					
Материал наружных стен:					
Кирпичные					
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:					
данные отсутствуют					
Год завершения строительства:					
данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.:					
493104.32					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:					
48:20:0014202:12					
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:					
данные отсутствуют					
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:					
данные отсутствуют					
Кадастровые номера обремененных объектов недвижимости:					
данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:					
данные отсутствуют					
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:					
данные отсутствуют					
Виды разрешенного использования:					
документ не подписан					
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости:					
электронный документированной					
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов недвижимости:					
электронной подписью					
полное наименование документа:					
Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418					
Кому выдан: Фбсреестр					
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019					

Лист 2	
Здание	
Лист №2 Раздел 1	Вид объекта недвижимости
28 июня 2019г. № КУВИ-001/2019.14657954	Всего листов раздела 1: 2
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 5
Сведения о кадастровом инженере:	48:20:0014202:133
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Получатель выписки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым: административное.
	Муштафова Аниса Руслановна (представитель заявителя).
	Заявитель: Щенников Олег Евгеньевич

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Полное наименование должно соответствовать: Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418
Кому выдан: МФД/срестр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
28 июня 2019г. № КУВ14-001/2019-14657954		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		48:20:0014202:133	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 трест Липецкстрой", ИНН: 4823057169, ОГРН: 1134827002573, контактная информация: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Феррославная, владение 40а	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 48-48-01/153/2013-733 15.11.2013 00:00:00	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
3.1	вид:	09.11.2018 12:50:41	
	дата государственной регистрации:	48:20:0014202:133-48:073/2018-5	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 08.11.2018 по 08.11.2018 по срок не определен	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Липецкстрой РОСП УФССП России по Липецкой области	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3752768819, Выдан 08.11.2018 Липецкстрой РОСП УФССП России по Липецкой области	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2049203413/4801, Выдан 08.11.2018	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Адрес	
3.2	вид:	30.08.2018 10:12:44	
	дата государственной регистрации:	48:20:0014202:133-48:073/2018-4	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 16.08.2018 по 16.08.2018 по срок не установлен	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Липецкстрой РОСП УФССП России по Липецкой области	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3661783208, Выдан 17.08.2018 Липецкстрой РОСП УФССП России по Липецкой области	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2047739990/4801, Выдан 16.08.2018 Липецкстрой РОСП УФССП России по Липецкой области	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должностного лица: 305058702205384109107418

Кому выдан: МФБреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Лист 4

Лист №2 Раздел 2		Здание	
Всего листов раздела 2: 3		вид объекта недвижимости	
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14657954		Всего разделов: 2	
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: 5	
48:20:0014202:133			
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид:		
	дата государственной регистрации:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	06.08.2018 17:41:07	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	48:20:0014202:133-48:073/2018-2	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	-	
	основание государственной регистрации:	Не определено	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		
	дата государственной регистрации:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	12.07.2018 14:30:42	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	48:20:0014202:133-48:073/2018-1	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	основание государственной регистрации:	не определено	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3629300800, Выдан 06.07.2018 МО по ВП	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	УФССП России по Ленинградской области	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	не зарегистрировано	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
полное наименование документа:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
серийный номер сертификата:		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
кому выдан:		48:20:0014202:133-48:073/2018-2	
срок действия:		до 31.12.2019	

3

Здание				Лист 5
Вид объекта недвижимости				
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздел 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5	
28 июня 2019г. № КУВ34-001/2019-14657954				
Кадастровый номер:		48-20-0014202-133		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 3038842205-831091074181447482640025403

Код: 482640025403

71014/4)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Федерального агентства по земельному кадастру"
 Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Федерального агентства по земельному кадастру"
 Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Федерального агентства по земельному кадастру"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 26.06.2019, поступившего на рассмотрение 26.06.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
Раздел 1 Лист 1			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего листов выписки: 14
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14606353			
Кадастровый номер:			
48-20-0014202-12			
Номер кадастрового квартала:			
48-20-0014202			
Дата присвоения кадастрового номера:			
20.12.2006			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
данные отсутствуют			
Адрес (местоположение):			
Местоположение установлено относительно относительного ориентира, расположенного в границах участка. Поточный адрес ориентира: Ленинская обл, г Ленинск, ул Первомайская, дом 47.			
Площадь, м2:			
1450 +/- 13			
Кадастровая стоимость, руб.:			
10199227,5			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
48-20-0014202-133, 48-20-0014202-137			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:			
данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			
данные отсутствуют			
Категория земель:			
Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:			
для административного здания			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:			
данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:			
Земельный участок полностью (частично) расположен в границах: 48-20-8-134			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:			
данные отсутствуют			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должности			
Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418			
Кому выдан: Рф@срестр			
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019			

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1:3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
28 июня 2019г. № КУВИА-001/2019-14606353			
Кадастровый номер: 48:20:0014202:12			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серийный номер сертификата: 305058702205381091074181467439840352403
Кому выдан МФдсрестр

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
28 июня 2019г. № КУВИ-001/2019-14606353			Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер: 48:20:0014202:12			
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 20.05.2015; Реквизиты документа-основания: Постановление "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Александровский мост» от 17.03.2015 № 136 выдан: Администрация Липецкой области. Вид ограничения (обременения): Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 20.05.2015; Реквизиты документа-основания: Постановление "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Александровский мост» от 17.03.2015 № 136 выдан: Администрация Липецкой области. Вид ограничения (обременения): Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 28.11.2016; Реквизиты документа-основания: Постановление "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Александровский мост» от 26.02.2010 № 5/11 выдан: Начальник управления В.И. Чурихин. Вид ограничения (обременения): Арест. Реквизиты документа-основания: Файл F_FRS_48_051300061000_24122008_0026.xml от 24.12.2008 № F_FRS_48_051300061000_24122008_0026 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Липецкой области. Вид ограничения (обременения): Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 21.01.2019; Реквизиты документа-основания: Препятствие по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 26.10.2018 № 109 выдан: Управление по охране объектов культурного наследия Липецкой области.	
Получатель выписки:		Муштафина Анна Руслановна (представитель заявителя), Заявитель: Щенников Олег Евгеньевич	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должника: Серийный номер сертификата: 30505870220538409107418474486400352403

Кому выдан: Фбсрестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14606353			
Катастровый номер: 48:20:0014202:12			
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.3	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	06.08.2018 17:41:07	
	номер государственной регистрации:	48:20:0014202:12-48:073/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	-	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3649366289, Выдан 01.08.2018 МО по ВПТ УФССП России по Ленинградской области	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	12.07.2018 14:50:42	
	номер государственной регистрации:	48:20:0014202:12-48:073/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3629300800, Выдан 06.07.2018 МО по ВПТ УФССП России по Ленинградской области	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должника:		серийный номер сертификата: 3051587022053840910741814772486740452403	

Кому выдан: Фбсреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14606353		Всего листов выписки: 14	
Кадастровый номер: 48:20:0014201:12			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

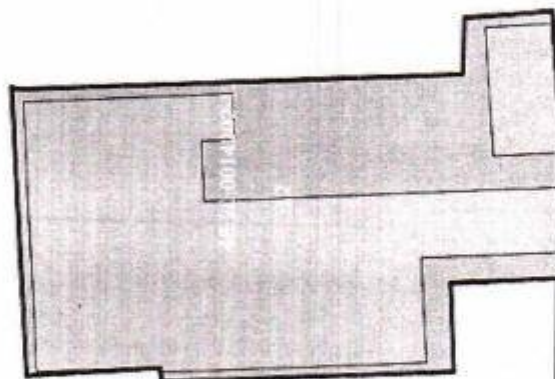
полное наименование должника: Серийный номер сертификата: 30505870220538410910/7418

Кому выдан: МФСреестр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8
28 июля 2019г. № КУВН-001/2019-14606353			Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:			2
48:20:0014202:12			
План (чертеж, схема) земельного участка			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

СЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Масштаб 1:500

Листовое наименование документа: Серийный номер сертификата: 30505870220538410910/41814774856/00352403

Кому выдан: МФР

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8
28 июня 2019г. № КУВМ-001/2019-14606353			Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:			48:20:0014202:12

Описание местоположения границ земельного участка			
№	Номер точки или начало конечн ая	Дирекционный угол	Горизонтальное проектирование, м
1	1.1.1	351°16'	0.96
2	1.1.2	86°33.0'	28.25
3	1.1.3	195°56.7'	0.73
4	1.1.4	177°2.2'	42.56
5	1.1.5	91°2.5'	5.5
6	1.1.6	174°33.6'	8.44
7	1.1.7	266°2.4'	26.06
8	1.1.8	356°27.3'	11.32
9	1.1.9	267°20.9'	8.65
10	1.1.10	356°56.8'	3.0
11	1.1.11	357°1.0'	24.98
12	1.1.12	79°30.5'	1.37
13	1.1.13	355°37.2'	11.78

Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
7	данные отсутствуют
8	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418
44648967400352403

Кому выдан: Выд.реестр

5

Раздел 3.2 Лист 9

Вывыска из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вне объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1
		Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 14
28 июля 2019г. № КУВИА-001/2019-14606353		
Кадастровый номер: 48:20:0014202:12		
3		

Сведения о характерных точках границы земельного участка						
Номер точки	Координаты, м			Описание заoreпления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X		Y			
	2	3	4			
1						5
1	-693.45	-388.35	-	-	-	0.1
2	-705.2	-387.45	-	-	-	0.1
3	-703.45	-388.8	-	-	-	0.1
4	-730.4	-387.5	-	-	-	0.1
5	-733.4	-387.34	-	-	-	0.1
6	-733	-378.7	-	-	-	0.1
7	-744.3	-378	-	-	-	0.1
8	-742.5	-352	-	-	-	0.1
9	-734.1	-352.8	-	-	-	0.1
10	-734	-388.3	-	-	-	0.1
11	-691.5	-360.5	-	-	-	0.1
12	-690.8	-360.3	-	-	-	0.1
13	-692.5	-388.5	-	-	-	0.1
14	-693.45	-388.35	-	-	-	0.1

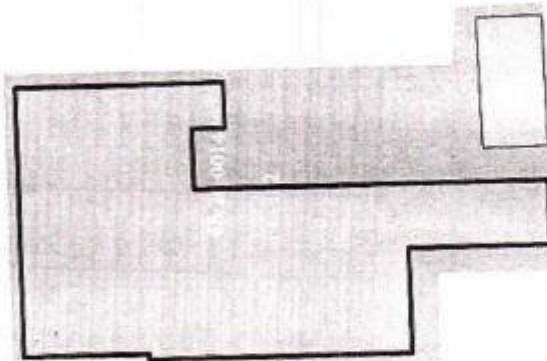
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Кому выдан: Мфсреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Раздел 4 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист №1	Раздел 4	Вид объекта недвижимости	
28 июля 2019г. № КУВН-001/2019-14666353	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 2	
		48:20:0014202:12	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

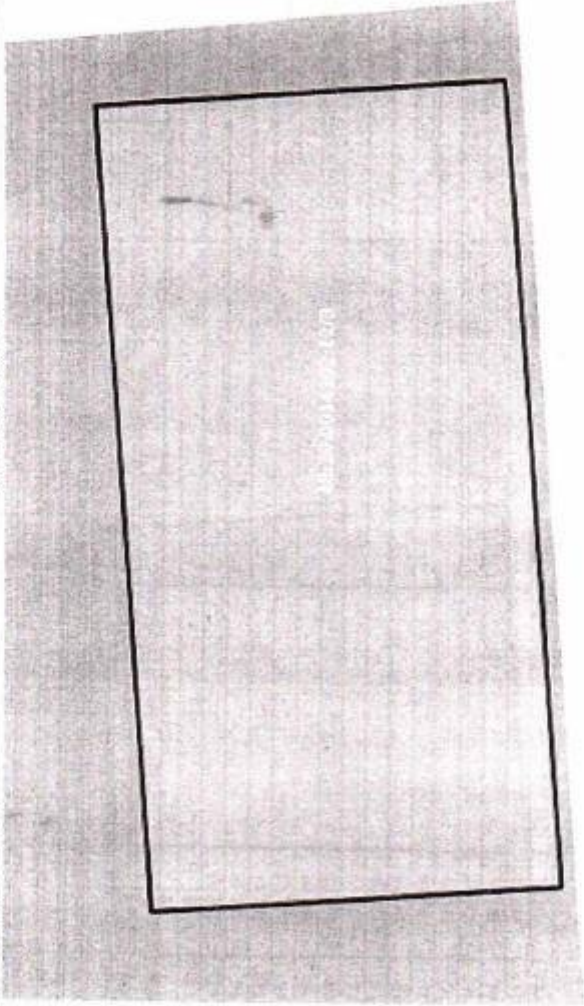
Уполномоченной КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Масштаб 1:500
Условные обозначения
Полное наименование должностного лица
Сертификат № 305058702205384109107418
48:20:0014202:12

Кому выдан МФ: реестр

6

Земельный участок				Лист 11
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14	
28 июня 2019г. № КУВН4-001/2019-14606353				
Кадастровый номер: 48:20:0014202:12				
План (сметка, схема) части земельного участка				Частный номер части: 3
				
Масштаб 1:80		Условные обозначения:		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ				
полное наименование должника		Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418		
		Кому выдан МФ: реестр		
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019				

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
имя объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего листов выписки: 14
28 июня 2019г. № КУВИА-001/2019-14606353			
Кадастровый номер: 48:20:0014202-12			
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
2	881	данные отсутствуют	
3	80	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Полное наименование должностного лица, подписавшего документ: Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418, 477489/480354403
Кому выдан: Мбсрестр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
28 июня 2019г. № КУГИ-001/2019-14606353				
Кадастровый номер: 48:20:0014202:12				

Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат Местная (г.Липецк)				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-693.47	-388.03	-	-
2	-691.96	-361.78	-	-
3	-708.78	-360.81	-	-
4	-711.97	-360.62	-	-
5	-712.23	-365.07	-	-
6	-709.03	-365.25	-	-
7	-709.38	-371.19	-	-
8	-713.25	-370.96	-	-
9	-743.28	-369.25	-	-
10	-743.71	-375.48	-	-
11	-730.16	-376.25	-	-
12	-730.76	-386.43	-	-
13	-705.48	-387.87	-	-
14	-705.45	-387.34	-	-
15	-693.47	-388.03	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	серийный номер сертификата	48:20:0014202:12	48:20:0014202:12
Кому выдан:	МФ:срестр	3030587022053841091074181	48:20:0014202:12

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Лист 14

Земельный участок
под объектом недвижимости

Лист №2 Раздел 4.2

Всего листов раздела 4.2: 2

Всего листов: 8

Всего листов выписки: 14

28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-146/6353

Кадастровый номер: 48:20:0014202:12

Сведения о характеристиках точек границ части (частей) земельного участка

Участковый номер части: 3

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя координатная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	-736.95	-366.29	4	5
2	-736.05	-353.72	-	-
3	-742.33	-353.27	-	-
4	-743.23	-365.84	-	-
5	-736.95	-366.29	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 30506870270538410910/418146/6353/403

Срок действия: с 28.06.2018 по 31.12.2019

Служба кадастра

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОГУП "Липецкоблтехинвентаризация"

ВЫКОПИРОВКА

НА

Адрес:

лист: Б Административное здание

г.Липецк
ул.Первомайская д.47

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Административные здания (Дом усадебный, II пол. XIX
в. - объект культурного наследия Липецкой области)

А	Б	В	Г	Д	Е
48	20	01 42 02	0012	392 пр -Б	01

По состоянию на : 11 октября 2012 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ:

№ п/п	Наименование документа	Дата	Масштаб	Колич. листов	Примеч.
1	План земельного участка	09.10.2006	1:500	1	
2	Полтажный план строений	09.10.2006	1:200	1	
3	Экспликация к полтажному плану	09.10.2006		3	

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ

для налогообложения

Литера	Наименование строений и сооружений	Восстановительная стоимость в ценах 2012 г.	Действительная стоимость в ценах 2012 г.
Б	Административное здание	447 486	228 218
Итого по объекту:		447 486	228 218

СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКАХ

Собственник	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности
Савкян Сурен Ашотович	1/1 Б 55,4 м2	Договор купли-продажи недвижимости от 01.04.2011 Свидетельство о государственной регистрации 48АГ 009941 21.04.2011 Запись регистрации № 48-48-01/040/2011-636

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактическая	застроенная	застроенная	озелененная	прочая	сплоховольно	
1450	1450	960,1	324,8	0	155,1	0	0

В том числе полит.

79,4

БЛАГОУСТРОЙСТВО

Полит.	Подземное	Канализация	Озеленение					Центральное	Водоснабжение	Каналы		Газоснабжение	Электроснабжение	Другое
			Трава	Деревья	Сады	от ЛОС	иные			в котл.	с под.			
0			55,4											
			55,4											

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Литера	Наименование	Год постройки	Этажность	Фундамент	Материал стен	Износ	Площадь застройки	Протяженность / площадь	Объём
Б	Административное здание	1960	1	бутовый асбестовый	кирпичные	49	79,4	-	19
ИТОГО:							79,40		

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ (РУБ) .

	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г.	Действительная стоимость в ценах 1969 г.
Основные строения	5902	3010
	5 902	3 010
	Восстановительная стоимость в ценах 1991 г.	Действительная стоимость в ценах 1991 г.
Основные строения	10907	5562
	10 907	5 562

Расчет в ценах 2012 года

Балансовая стоимость:

Инвентаризационная стоимость
для налогообложения

228 218

(по данным бух.учета на 2012 год):

Начальник ПП

Проверил:

Исполнил:

[Подписи]



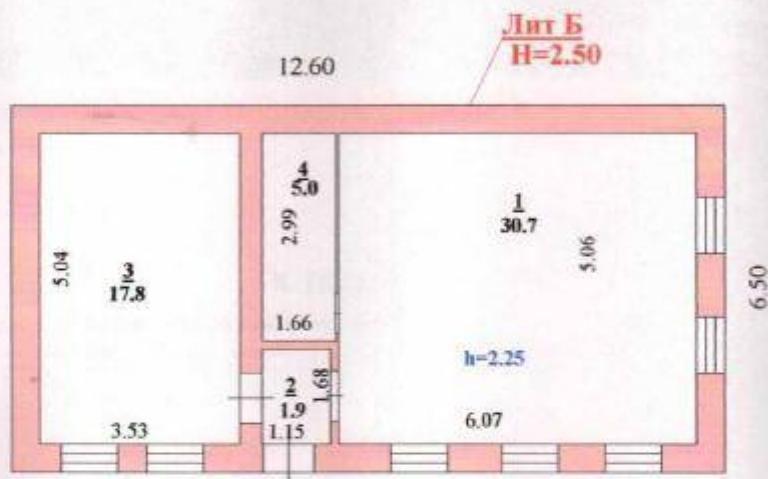
" 17 " 10 20 12 г.
" 17 " 10 20 12 г.
" 16 " 10 20 12 г.

ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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

Поэтажный план

Адрес объекта: город Липецк
ул. Первомайская № 47



ОГУП	"Липецкоблтехинвентаризация"		Р#
Инвентар. № 392пр лист №	Поэтажный план		Масштаб 1: 100
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество	Подпись
16.10.12	Инженер-инвентаризатор	Томилина Г.Д.	
16.10.12	Руководитель группы	Зубарева В.А.	
16.10.12	Начальник ПП	Зубарева В.А.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

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

Административные здания (дом усадебный, II пол. XIX в. - объект к

ул. Первомайская д. 47

Этаж по плану	Этаж	Новое строение или пристройка	Назначение частей помещений	Формула площади частей помещений по внутреннему обмеру:	Площадь по внутреннему обмеру, в т.ч. образованная под:		Высота помещений по внутреннему обмеру	Исходная площадь	Категория помещений:
					основания	вспомогательных			
Б	I	1	торговый зал	6,07*5,06	30,7	0	2,75	30,7	торговое
Б	I	2	тамбур	1,15*1,68	0	1,9		1,9	торговое
Б	I	3	торговый зал	5,04*3,53	17,8	0		17,8	торговое
Б	I	4	подсобное	1,66*2,49	0	5		5	торговое

Итого по этажу I

48,5

6,9

55,4

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Административные здания (Дом усадьбы), II пол. XIX в. - объект к

Форма № 1
на выявление и месте строения, выявление
вспомогательных помещений

ул. Первомайская д. 47

Литера по плану	Этаж	Наименование помещения	Наименование помещения по плану	Наименование помещения по плану	Наименование помещения по плану	Площадь по внутреннему обмеру, в кв. метрах		Всего по плану	Итого по плану	Итого по плану
						основная	вспомогательная			
						48,50	6,90		55,40	
						48,50	6,90		55,40	
Итого по зданию						48,50	6,90		55,40	
В том числе по литерам										

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

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

Административные здания (Дом усадебный, II пол. XIX в. - объект к

ул. Первомайская д.47

Литера по плану	Этаж	Наименование помещений по плану	Назначение частей помещений	Общая площадь помещений по архитектурному плану	Площадь по внутреннему обмеру в т.ч. по назначению под		Площадь помещений по плану в т.ч. по назначению	Исходные данные	Исходные данные
					основные	вспомогательные			

ТОРГОВЫЕ	используемая	общая	общая
	48,5	6,9	55,4
	48,5	6,9	55,4

48,5 6,9

55,4

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОГУП "Липецкоблтехинвентаризация"

ВЫКОПИРОВКА

НА

на полуразрушенный объект:

Адрес:

литер	А	Административное здание с подвалом (полуразрушено, утрата конструктивных элементов 13%)
литер	а	Пристройка (полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 7%)
литер	А1	Основная пристройка к лит. А (сопряжение стен лит.А2), (полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 13%)
литер	А2	Основная пристройка к лит. А (сопряжение стен лит.А3), (полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 13%)
литер	А3	Основная пристройка к лит.А,А1,А2(полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 67%)
литер	подА3	Подвал (полуразрушенный, утрата конструктивных элементов 67%)

г.Липецк
ул.Первомайская д.47

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Административные здания (Дом усадебный, II пол. XIX в. - объект культурного наследия Липецкой области)

А	Б	В	Г	Д	Е
48	20	01 42 02	0012	392 пр-А,А1,А2,А3 \ П. 01	

По состоянию на : 11 октября 2012 г.

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ЛИПЕЦКОБТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
 309050 г. Липецк, ул. Карла Маркса, 1. Телефон: (4742) 77-45-12, факс: 22-21-51, E-mail: info@obblbi.lipetsk.ru

№ _____
 на № _____ от _____

Акт обследования

Мною, инженером по инвентаризации строений и сооружений ОГУП "Липецкобтехинвентаризация" Томиловой Г.Д. обследовано административное здание Лит.А и основные пристройки лит.А1, А2, А3, пристройка лит.а, принадлежащие Саакян С.А., на основании свидетельства о государственной регистрации права 48АГ № 009942 от 21.04.2011 г., расположенные на земельном участке площадью 1450 кв.м по адресу: г.Липецк ул.Первомайская д.47

На дату обследования :

Лит. А Административное здание с подвалом (полуразрушенно, утрата конструктивных элементов 13%)
 площадью застройки : 305 кв.м
 объемом : 2196 куб.м

состоит из следующих конструктивных элементов в % :

№/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценност. коэфф.	Удельный вес после применения ценност. коэфф.
1	Фундамент	бутовый ленточный	9	1	9
2	Стены и перегородки	стены-кирпичные, перегородки-деревянные, кирпичные	21	1	21
3	Перекрытия	чердачные - деревянные утепленные; междустажные - деревянные	14	1	14
4	Крыша	деревянные стропила, обрешетка тесовая, кровля - шифер	4	1	4
5	Полы	отсутствуют	8	0	0
6	Проемы	2 переплета	10	0,5	5
7	Отделочные работы	побелка, окраска, обои	16	1	16
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	электроосвещение (проводка скрытая)	9	1	9
9	Прочие работы	отмостка	9	1	9
			100		87,0

Физический износ : 59%

Действительная стоимость Лит.А в ценах 2012 г. составляет 193839 руб. (Сто девяносто три тысячи восемьсот тридцать девять рублей)

Утрата конструктивных элементов составляет 13%

Лит. а

Пристройка (полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 7%)

площадью застройки : 14,2 кв.м
объемом : 75 куб.м

состоит из следующих конструктивных элементов в % :

№п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценност. коэфф.	Удельный вес после применения ценност. коэфф.
1	Фундамент	бетонный	11	1	11
2	Стены и перегородки	кирпичные	26	1	26
3	Перекрытия	деревянные утепленные	4	1	4
4	Крыша	шифер	13	1	13
5	Полы	плитка	7	1	7
6	Проемы	двери простые	14	1	14
7	Отделочные работы	побелка, окраска	18	1	18
8	Внутреннее освещение	отсутствуют	4	0	0
9	Прочие работы	отсутствуют	3	0	0
			100		93,0

Физический износ : 60%

Действительная стоимость Лит.а в ценах 2012 г. составляет 4534 руб. (Четыре тысячи пятьсот тридцать четыре рубля)

Утрата конструктивных элементов составляет 7%

Лит. А1

Основная пристройка к лит А (сопряжение стен с литА2), (полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 13%)

площадью застройки : 115,8 кв.м

объемом : 834 куб.м

состоит из следующих конструктивных элементов в % :

№/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценност. коэфф.	Удельный вес после применения ценност. коэфф.
1	Фундамент	бутовый ленточный	9	0,7	6,3
2	Стены и перегородки	стены-кирпичные, перегородки-кирпичные, деревянные	21	0,7	14,7
3	Перекрытия	чердачные - деревянные утепленные; междуэтажные - деревянные	14	1	14
4	Крыша	деревянные стропила, обрешетка тесовая, кровля - шифер	4	1	4
5	Полы	отсутствуют	8	0	0
6	Проемы	2 переплета	10	0,5	5
7	Отделочные работы	штукатурка, побелка	16	1	16
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	электроосвещение (скрытая проводка)	9	1	9
9	Прочие работы	отмостка	9	1	9
			100		78,0

Физический износ : 60%

Действительная стоимость Лит.А1 в ценах 2012 г. составляет 64402 руб. (Шестьдесят четыре тысячи четыреста два рубля)

Утрата конструктивных элементов составляет 13%

Лит. А2

Основная пристройка к лит А (сопряжение стен с литА3), (полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 13%)

площадью застройки : 188,3 кв.м
объемом : 1318 куб.м

состоит из следующих конструктивных элементов в % :

№п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценност. коэфф.	Удельный вес посп. применения ценност. коэфф.
1	Фундамент	бутовый ленточный	9	0,9	8,1
2	Стены и перегородки	стены-кирпичные, перегородки-деревянные	21	0,9	18,9
3	Перекрытия	чердачные - деревянные утепленные; междуэтажные - деревянные, утепленные	14	1	14
4	Крыша	деревянные стропила, обрешетка тесовая, кровля - шифер	4	1	4
5	Полы	отсутствуют	8	0	0
6	Проемы	окна- 2 створных переплета	10	0,5	5
7	Отделочные работы	штукатурка, побелка	16	1	16
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрическое устройство	электроосвещение	9	1	9
9	Прочие работы	отмостка	9	1	9
			100		84,0

Физический износ : 59%

Действительная стоимость, Лит.А2 в ценах 2012 г. составляет 112302 руб. (Сто двенадцать тысяч триста два рубля)

Утрата конструктивных элементов составляет 13%

Лит. А3

Основная пристройка к лит.А,А1,А2(полуразрушенная, утрата конструктивных элементов составляет 67%)

площадью застройки : 257,4 кв.м
объемом : 888 куб.м

состоит из следующих конструктивных элементов в % :

№п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценност. коэфф.	Удельный вес после применения ценност. коэфф.
1	Фундаменты	стены подвала	7	1	7
2	Стены и перегородки	стены- кирпичные	24	1	24
3	Перекрытия	отсутствуют	17	0	0
4	Крыша	отсутствуют	14	0	0
5	Полы	отсутствуют	8	0	0
6	Проемы	отсутствуют	2	0	0
7	Внутренние отделочные работы	штукатурка, побелка	2	1	2
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические и спавоточные устройства	отсутствуют	11	0	0
9	Прочие работы	отсутствуют	15	0	0
			100		33,0

Физический износ : 70%

Действительная стоимость Лит.А3 в ценах 2012 г. составляет 21050 руб. (Двадцать одна тысяча пятьдесят рублей)

Утрата конструктивных элементов составляет 67%

Кроме того, на земельном участке находится :

Лит.подА3 - Подвал (утрата конструктивных элементов 67% , физический износ : 65%).
площадью застройки : 284 кв.м, объемом : 653 куб.м, действительной стоимостью на 2012 г. - 54701 руб.

Итого : 450828 руб. (Четыреста пятьдесят тысяч восемьсот двадцать восемь рублей)
ценная бумага, стоимость для налогового вычета 242768, два миллиона четыреста двести семь тысяч восемьсот двадцать восемь руб.
Настоящий акт выдан для регистрации права собственности. *руб.*

Приложения :

1. Ситуационный план объектов недвижимого имущества.
2. поэтажный план строения.

Начальник П.П.

Руководитель группы

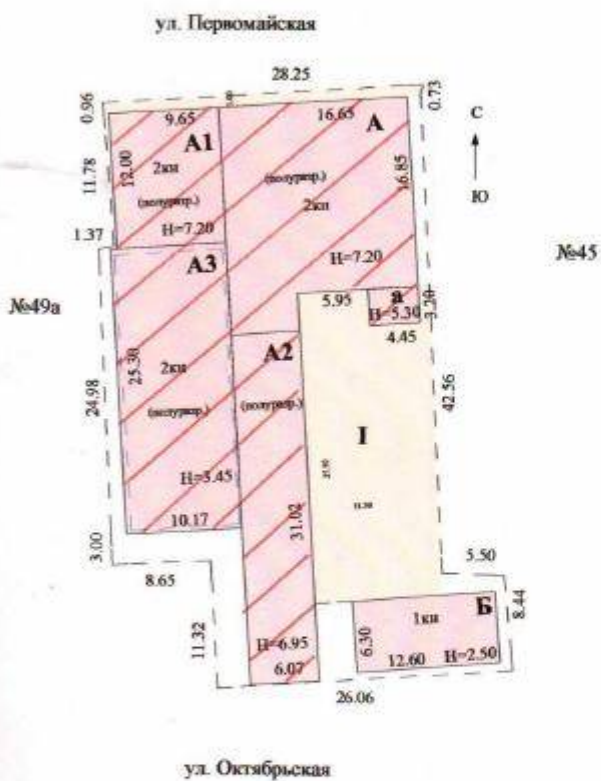
Исполнитель

М.П.

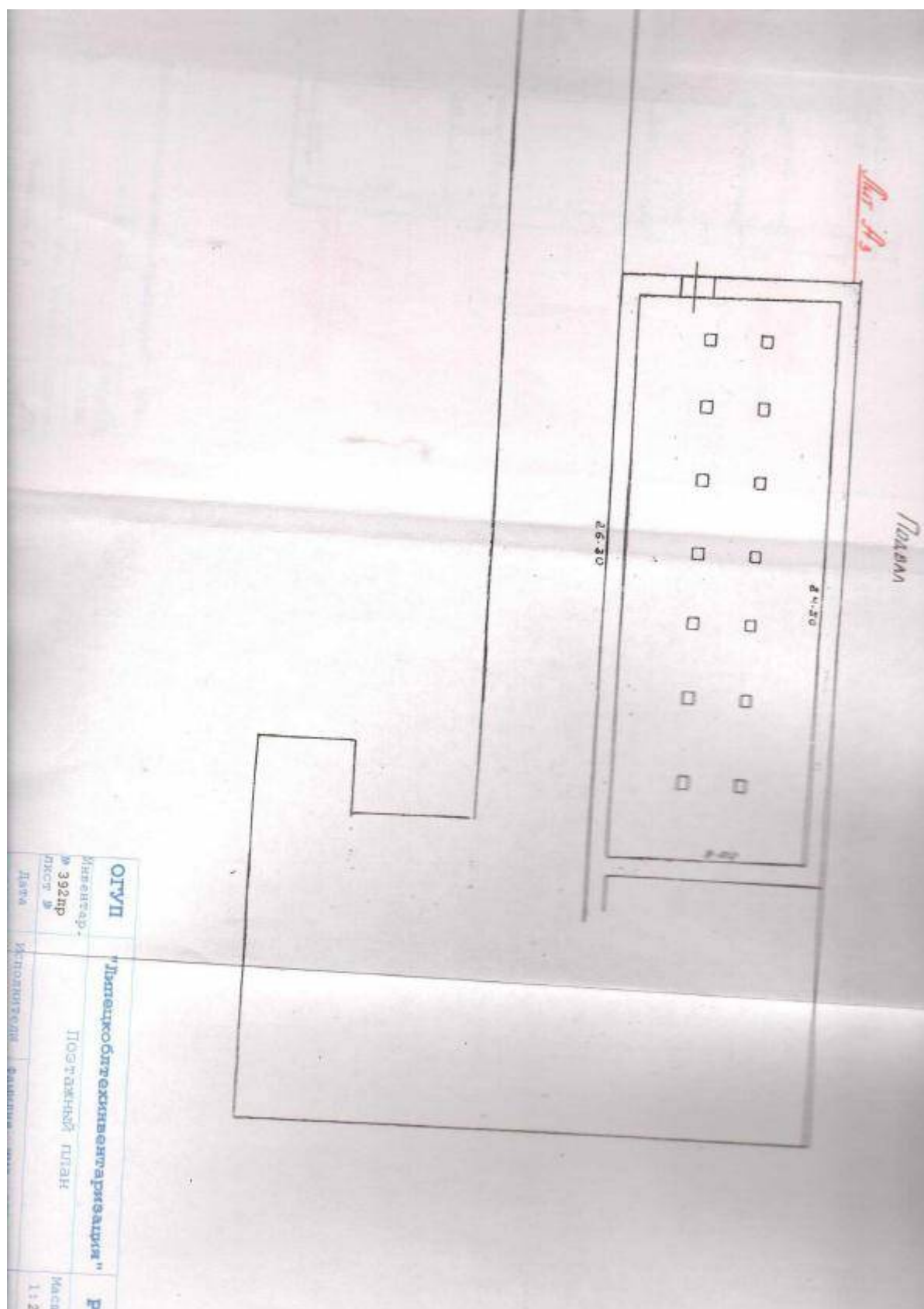
Зубарева В.А.
Зубарева В.А.
Березина Г.Д.

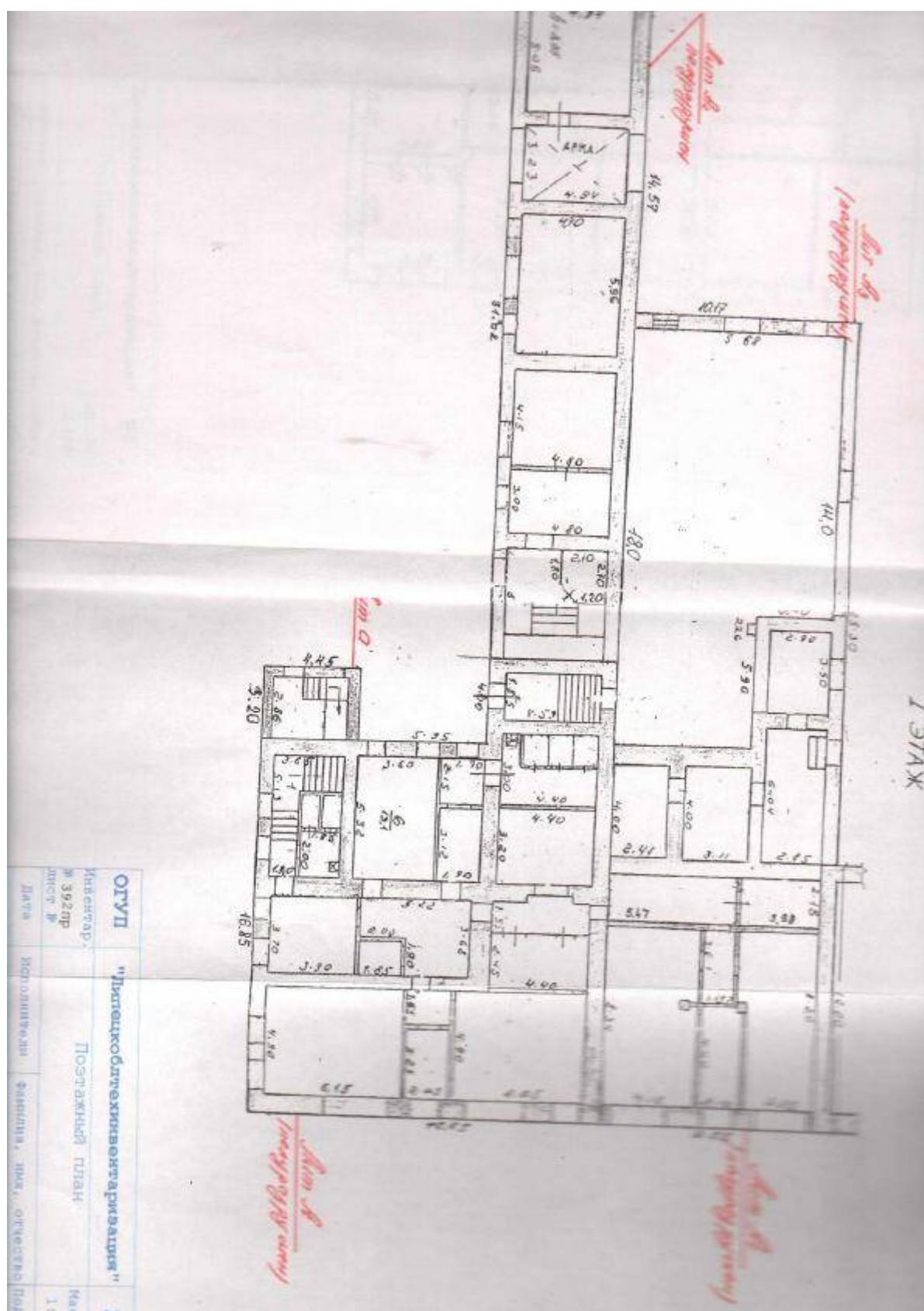
Зубарева В.А.

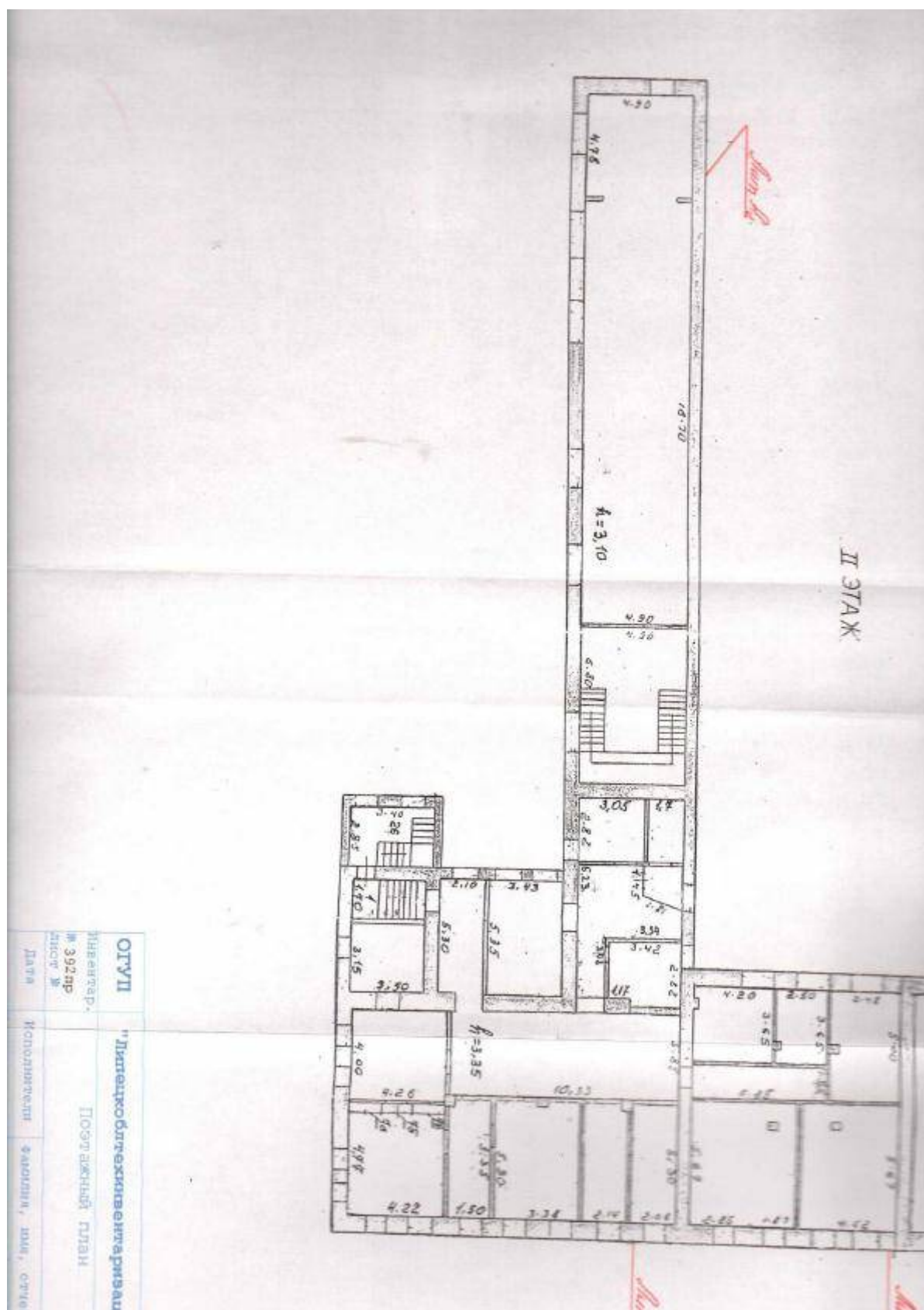
Ситуационный план объектов недвижимого имущества



ОГУП	"Липецкоблтехинвентаризация"	РФ
Инвентар. № 392пр лист №	Инвентаризационный план Ситуационный план объектов недвижимого имущества	Масштаб 1:500
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество
16.10.12	Инженер-инвентаризатор	Томилкин Г.Д.
16.10.12	Руководитель группы	Зубарева В.А.
16.10.12	Бухгалтер	Зубарева В.А.







ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ СРАВНЕНИЯ

Купить земельный участок: Липецк г, Липецкая область, Назначение: земля для размещения торговых центров, 60 соток, 4...



Главная / Поиск / Купить земельный участок: Липецк г, Липецкая область
<https://pro-land.org/object/5106>

Купить земельный участок: Липецк г, Липецкая область

Цена	Площадь
49 500 000	60
RUB	сот

Адрес:

Липецк г
 Липецкая область
 Центральный ФО

Номер телефона:

+7 (951) 304-5027

Координаты (GPS):

широта 52°34'54.84"N
 долгота 39°31'32.88"E

Назначение земельного участка:

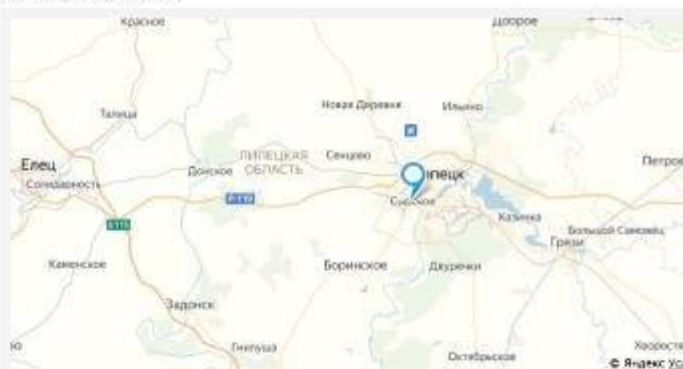
Общественные здания

Разрешенный вид использования участка:

Для размещения торговых центров

Документация по объекту:

- Наличие презентации ЗУ:
 презентация ЗУ
- Наличие градостроительных документов:
 градостроительные документы по территории (ППТиПМ)
 ✓ кадастровый паспорт
- Наличие технических условий:
 ✓ вода
 газ
 ✓ канализация
 ✓ электричество
 ✓ теплоснабжение
- Наличие проектной документации:
 градостроительный план (ГПЗУ)
 проект стадии П
 экспертиза
 разрешения на строительство
 проект стадии РД



Видео:

Продажа. Земе...



Описание

Предлагаем приобрести земельный участок под строительство торгового центра.
 Участок расположен на 1 линии вдоль ул. Катукова, в 26 микрорайоне города. Удобный подъезд к участку с двух направлений ул. Катукова. Возле участка расположен обратный разворот.
 Инфраструктура:
 В радиусе 2 км проживает 1/3 населения Липецка.
 Автомобильный трафик - 2 000 машин/час
 Рядом:
 Гипермаркет "Карусель", стоматологическая клиника.
 Пешеходный переход в 50 м. Остановка общественного транспорта в 100м.
 Парковка.
 Назначение:
 Градостроительная зона Ж-1
 Разрешенное использование - под строительство торгового центра
 Коммуникации:
 Газ - вдоль участка
 Электроэнергия - центральное, на участке
 Водоснабжение - центральное, на участке
 Водоотведение - центральное, на участке
 Теплоснабжение - центральное на участке
 Право: Собственность

Состояние участка:

Участок чистый

<https://pro-land.org/object/5106>

1/1

Коммерческая земля, 20 сот.

Липецкая область, Липецк, Октябрьский, ул. Леонтия Кривенкова



20 сот. **Земли промышленности (можно изменить)**

Площадь Категория

Продажа. Земельный участок 20 соток

Липецк, Кривенкова, 1

48:20:0043601:5

Расположение

Первая линия

Кривенкова ул., 1

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

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена

14 000 000 ₽

14 000 000 ₽

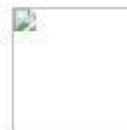
Миленикс Инвест

Агентство

недвижимости

+7 951 304-50-27

+7 474 257-52-00



<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/192477583/>

1/2

Продажа коммерческой земли 20сот. ул. Леонтия Кривенкова, Липецк, Липецкая область, Октябрьский - база ЦИАН, объяв...

Ставка	7 000 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа
Уточнить условия	
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Обслуживание автотранспорта
Можно изменить	Да
Технические характеристики	
Электричество	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога
Липецкая область, Липецк, Октябрьский, ул. Леонтия Кривенкова	
📄 Экспорт 🖨 Печать ⚠ Пожаловаться	

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/192477583/>

2/2

Коммерческая земля, 22,5 сот.

Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. 25-й



22,5 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Продажа. Земельный участок 22,5 соток. Проспект Победы Памятник Танкистам

Расположение:

Участок расположен на 1 линии вдоль проспекта Победы, возле кольцевой дороги, связывающей улица Каткова, Проспект Победы, Воронешское шоссе и Октябрьский мост
Выезд 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 100 м
Ширина 30 м
Равный рельеф

Назначение:

Градостроительная зона Ж-1
- Объекты торговли
- Рестораны, кафе, бары
- Многоквартирные жилые дома (этажность до 25)

Коммуникации

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

Право

Собственность

Узнайте больше

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/191071015/>

17 900 000 ₽

УСН

Миленикс Инвест

Агентство
недвижимости



+7 951 304-
50-27

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	17 900 000 Р
Ставка	7 956 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Обременение	Нет
ВРИ	Торговые центры
Можно изменить	Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, на участке
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, на участке
Тип	Центральное

Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. 25-й

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/191071015/>

2/2

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Копии документов Оценщика

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 195

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 251177

Настоящий диплом выдан Евгению Анатольевичу Шумову

в том, что он(а) с 20 ноября 2008 г. по 17 января 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском институте

высшего профессионального образования, подготовки и права

по программе "Бизнес-экономисты"

предприятия "Бизнес"

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 апреля 2009 г.

удостоверяет право (содержит квалификацию) Шумов Е.А.

Евгений Анатольевич

на ведение профессиональной деятельности в сфере Бизнес

стационарные предприятия (бизнес)

Город Санкт-Петербург, год 2009


Председатель государственной
аттестационной комиссии



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, а/я №1

тел./факс: +7 (812) 245-39-85
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

исх. № 156 от 20 февраля 2017 г.

Членам СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

*Уведомление
об изменении наименования*

НП СРОО «СПО», ИНН 7838029191, уведомляет Вас об изменении наименования.

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Данные изменения в наименовании юридического лица зарегистрированы в установленном законом порядке в Главном Управлении Министерства Юстиции Российской Федерации, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01 февраля 2017 г. за государственным регистрационным номером 2177800033442.

В связи с изменением наименования организации изменены печать, штампы и фирменный бланк СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Другие реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, место нахождения организации, банковские реквизиты (за исключением наименования) остались без изменений.

Ранее выданные свидетельства о членстве в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» сохраняют законную силу.

Директор



 В.В. Жуковский







ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 7811R/776/00232/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00232/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Шумова Евгения Анатольевна
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Ординарная, д. 6. кв. 36
ИНН 421702190929

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «01» июня 2019 г. и действует до «31» мая 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал

М.П. /Булгарик Г.О./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург, «01» июня 2019 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00210/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00210/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «1ШАГ»**
Местонахождение: **Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Кудрово, ул. Центральная, дом 50, квартира 92**
ИНН **4703143070**

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**

Полис № 7811R/776/00210/19

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 1 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «18» февраля 2019 г. и действует до «17» февраля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Санкт-Петербургский филиал


Ицковский К.А./



Место и дата выдачи подписи:
г. Санкт-Петербург
«18» января 2019 г.

Полис № 7811R/776/00210/19

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru