



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 226/ОА-2019
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
ЛИПЕЦК, УЛ. МОСКОВСКАЯ, ВЛАДЕНИЕ
171Б, 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 № 226-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 - сооружений, принадлежащих на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", расположенных по адресу: Липецк, ул. Московская, владение 171б (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:

**4 100 000 (Четыре миллиона сто 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	Бетонорастворный узел	2 700 000
2	Ограждение	1 400 000
	Итого:	4 100 000

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	9
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 согласования результатов расчетов и определение итогового значения рыночной стоимости Объектов оценки</i>	17
4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ	18
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
5. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	19
5.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА	19
5.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЛИПЕЦКА	25
5.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	26
5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
5.4.1. <i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость</i>	30
6. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	31
6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РФ В ИЮЛЕ 2019 ГОДА	31
6.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА	40
6.3. ОБЗОР РЫНКА БЕТОНОРАСТВОРНЫХ УЗЛОВ	41
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	43
8. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	46
9.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	46
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 1 В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	47
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2 В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	50
9.3.1. <i>Определение затрат на воспроизводство (замещение)</i>	<i>50</i>
9.3.2. <i>Расчет износа и устареваний</i>	<i>57</i>
9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВЫХ ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	58
9.4.1. <i>Определение рыночной стоимости Объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки</i>	<i>58</i>
10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ	65
11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	67
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	68
Приложение № 1. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....	69
Приложение № 2. Информация об объектах сравнения	84
Приложение № 2. Копии документов Оценщика.....	85

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	
Вид Объектов оценки	Недвижимое имущество
Объекты оценки	Объект оценки № 1: бетонорастворный узел, кадастровый номер: 48:20:0043601:17673; Объект оценки № 2: ограждение, кадастровый номер: 48:20:0043601:17675
Адрес Объектов оценки	Липецк, ул. Московская, владение 171б
Основание для проведения оценки	Договор № 226-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года
Оцениваемые права	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	По прямому назначению, указанному в технической документации
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)	1. Для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства. 2. 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	226/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	2 705 241	Не применялся	Не применялся
Объект оценки № 2	1 351 322	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объектов оценки			
Рыночная стоимость Объектов оценки без учета НДС при допустимом округлении, руб.	4 100 000		

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

№ Объекта оценки	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
1	Бетонорастворный узел	2 700 000
2	Ограждение	1 400 000
	Итого:	4 100 000

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 № 226-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:** бетонорастворный узел, кадастровый номер 48:20:0043601:17673;
 - Объект оценки № 2:** ограждение, кадастровый номер 48:20:0043601:17675;
- Имущественные права на Объекты оценки:** 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.
- Дата оценки (дата определения стоимости):** 12 сентября 2019 года.
- Предполагаемый срок экспозиции Объекта оценки:** 4 (Четыре) месяца (120 (Сто двадцать) дней).
- Условия продажи Объектов оценки и предполагаемая форма организации проведения торгов:** открытый аукцион.
- Срок проведения оценки:** 10 (Десять) рабочих дней с момента получения всей необходимой информации от Заказчика.
- 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. Земельный участок на Объекты оценки не выделен. Оценка Объектов оценки производится без учета стоимости земельного участка.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

1.3.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
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 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.

¹ГК РФ гл. 34 ст. 607

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. 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.
7. Оценка Объектов оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объекты оценки.
8. Земельный участок на Объекты оценки не выделен. Оценка Объектов оценки производится без учета стоимости земельного участка.
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, их 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 относятся 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 относятся 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 сооружения, в том числе:

- **Объект оценки № 1:** бетонорастворный узел, кадастровый номер 48:20:0043601:17673;
- **Объект оценки № 2:** ограждение, кадастровый номер 48:20:0043601:17675.

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки Оценщик применил один подход - затратный.

Алгоритм определения рыночной стоимости Объектов оценки в рамках примененного подхода 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.
2. Определение физического износа и устареваний Объектов оценки.
3. 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, на основании Задания на оценку Объекты оценки оцениваются без учета стоимости земельных участков. Таким образом, стоимость земельных участков при расчете рыночной стоимости Объектов оценки не учитывалась.

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

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

Учитывая цель оценки - для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, на заключительном этапе была проведена корректировка на предполагаемое использование результатов оценки.

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
	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 рынка 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

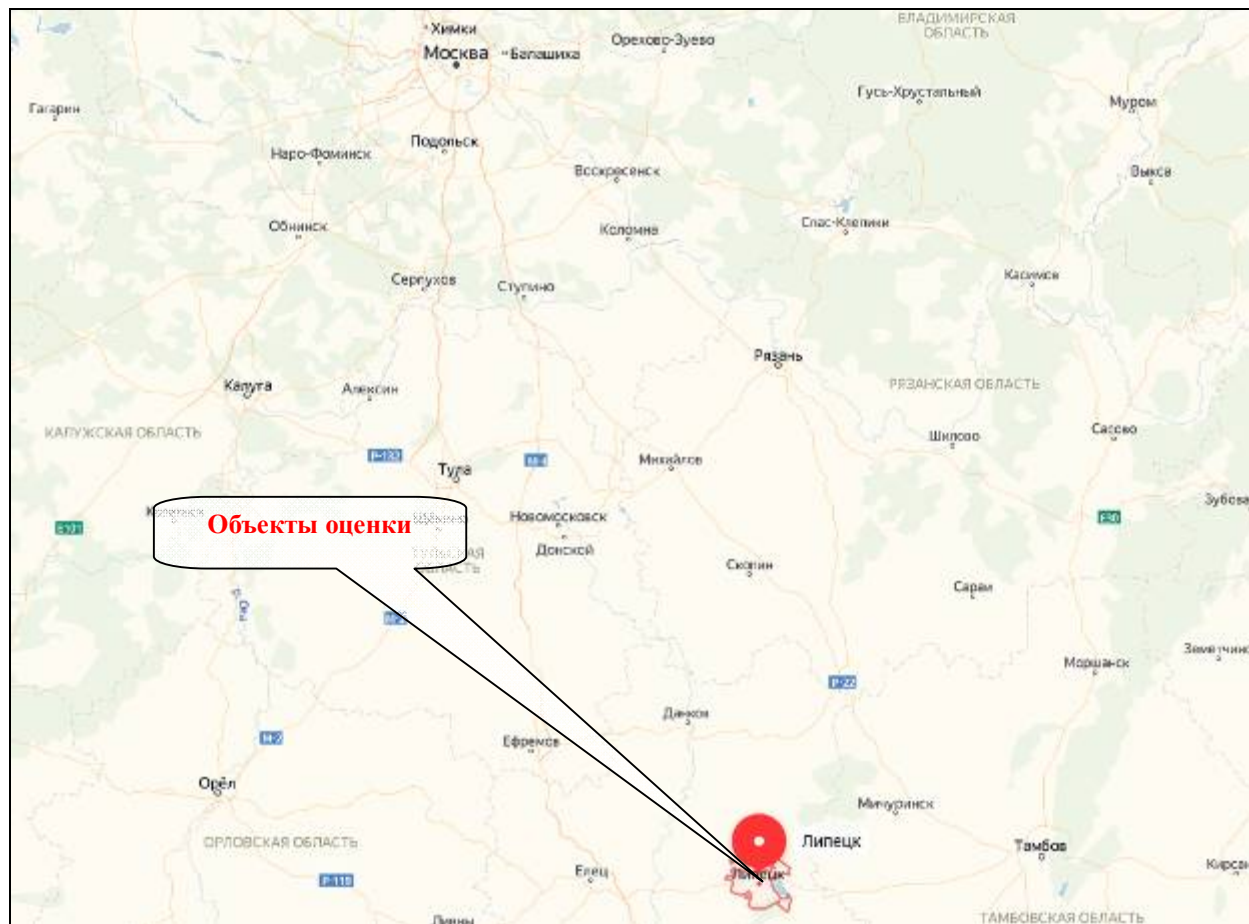
1. Задание на оценку (Приложение № 1 к договору № 226-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года).
2. Решение Арбитражного суда Липецкой области от 28 июня 2019 года (Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2019 года) по делу № А36-10724/2018.
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 48 АГ № 187780 от 29 мая 2012 года на бетонорастворный узел, расположенный по адресу: Липецк, ул. Московская, владение 1716.
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 48 АГ № 187781 от 29 мая 2012 года на ограждение, расположенное по адресу: Липецк, ул. Московская, владение 1716.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на бетонорастворный узел, кадастровый номер: 48:20:0043601:17673, расположенный по адресу: Липецк, ул. Московская, владение 1716.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на ограждение, кадастровый номер: 48:20:0043601:17675, расположенное по адресу: Липецк, ул. Московская, владение 1716

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.

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 "Липецкхлебакаронпром").

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 ритейлингового 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

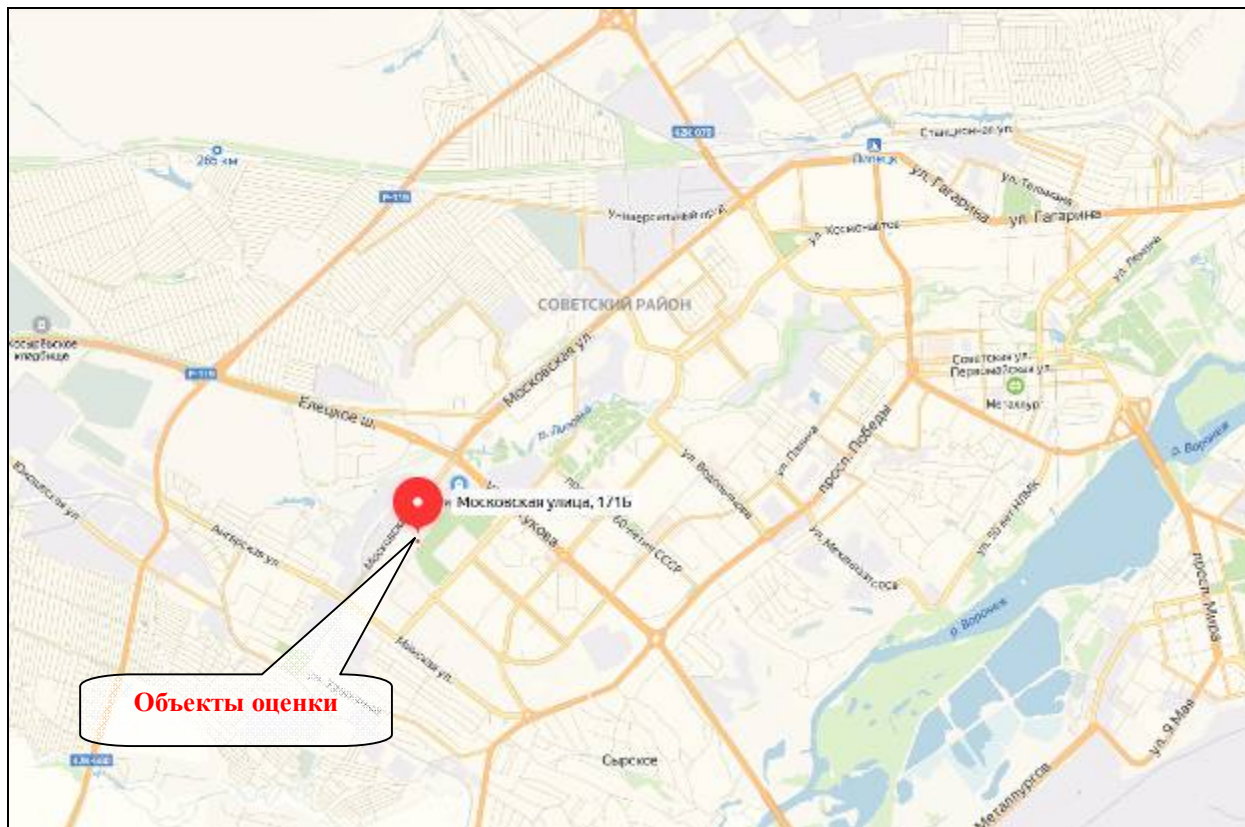
- Часть Каменного Лога (до границы с Октябрьским округом);
- Сквер имени Маркова.

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. Московская, владение 171б.

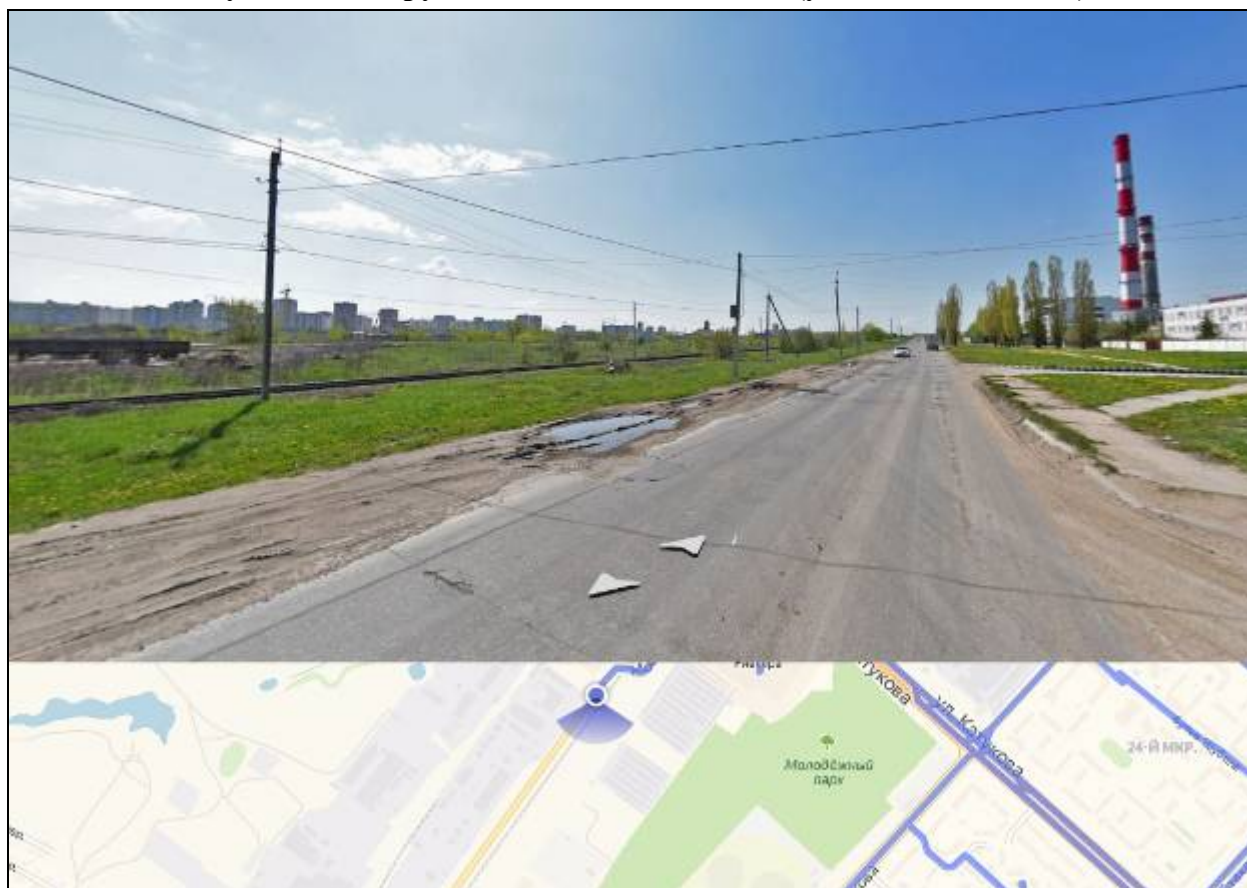
Рисунок 5.2. Локальное местоположение Объектов оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Объекты оценки расположены в микрорайоне производственно-складской застройки, вдоль Московской улицы.

Рисунок 5.3. Окружение Объектов оценки (улица Московская)



Источник: <https://yandex.ru/maps>

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. Московская, владение 1716.

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

- **Объект оценки № 1:** бетонорастворный узел, кадастровый номер 48:20:0043601:17673;
- **Объект оценки № 2:** ограждение, кадастровый номер 48:20:0043601:17675.

В соответствии с Заданием на оценку, земельный участок на Объекты оценки не выделен, оценка Объектов оценки производится без учета стоимости земельного участка.

Также следует отметить, что, не смотря на то, что бетонорастворный узел зарегистрирован как здание, он представляет собой сооружение из металлоконструкций. Анализ рынка показал, что имеется широкая практика продажи бетонорастворных узлов без привязки к земельному участку, на котором они расположены. Таким образом, поскольку и бетонорастворный узел и ограждение могут быть сравнительно просто демонтированы и перевезены в другое место без утраты их основного функционального назначения и экономических свойств, оценка Объектов оценки без учета стоимости земельного участка, на котором они расположены, является допустимой.

Сведения об имущественных правах, связанных с Объектами оценки

Объекты оценки принадлежат на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой" (на основании выписки из ЕГРН, см. раздел 4.2).

Сведения об обременениях, связанных с Объектами оценки

Согласно выписке из ЕГРН Объекты оценки имеют 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).

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 Объектов оценки

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами, Объекты оценки имеют адрес: Липецк, ул. Московская, владение 1716.

Краткое описание Объекты оценки приведено в таблице ниже. Описание производилось на основании выписки из ЕГРН, 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.

Таблица 5.1. Основные характеристики Объектов оценки

Характеристика	Бетонорастворный узел	Ограждение
Адрес	Липецк, ул. Московская, владение 1716	Липецк, ул. Московская, владение 1716
Кадастровый номер	48:20:0043601:17673	48:20:0043601:17675
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены	Данные не предоставлены
Год завершения строительства	2009	2009
Основной материал конструкций	Металлоконструкции	Железобетон
Площадь, кв. м (протяженность, пог. м)	46,3	579,58 ¹
Марка (модель)	БСУ М-500	-
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Фотографии Объектов оценки, предоставленные Заказчиком, приведены ниже:

¹На основании свидетельства о государственной регистрации права собственности, а также на основании информации, предоставленной Заказчиком.





5.4.1. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

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 находятся 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 товарооборот. 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 учетом 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 ускорилося (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 учетом 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 полугодью 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 РЫНКА БЕТОНОРАСТВОРНЫХ УЗЛОВ

Виды и характеристики бетонно-растворных узлов

Одним из основных требований современного строительства является соблюдение сроков и быстрые темпы без потери качества. Бетонно-растворный узел отлично справляется с бесперебойной подачей строительной смеси на объект, чем существенно экономит время. Он представлен рядом моделей, и с его помощью можно готовить раствор необходимой плотности.

Основные характеристики

Бетонный узел устанавливается непосредственно на строительной площадке, поэтому рабочим не придется заказывать раствор с завода, теряя время. Также немаловажно и то, что самостоятельное приготовление цементной смеси позволяет удешевить смету, так как использование сухих компонентов для заливки конструкций обходится дешевле, нежели приобретение готового материала.

Такие установки оснащены различными механизмами, пультом управления, дозаторами и фильтрами.

Типы узлов

Помимо перечисленных опций, как правило, в комплект к мини-заводу входят конвейерные транспортеры, виброаппараты, емкости для раствора и складская часть. Автоматизированный узел для приготовления бетона имеет несколько модификаций:

- РБУ;
- БРУ;
- БСУ.

Классификация

Бетонные узлы классифицируются на мобильные и стационарные в зависимости от места их расположения. Некоторые производители выпускают полустационарные установки, которые могут перемещаться в наполовину разобранном виде по территории строительной площадки.

В зависимости от времени года бетонно-смесительный узел может быть летним или зимним.

Существуют всесезонные образцы техники предназначенной для работы круглый год.

Исходя из производительности, комплексы делятся на мини-узлы (10 – 25 куб.м/ч) и стандартные заводы (до 400 куб. м/ч). Также классифицируют горизонтальные и вертикальные конструкции, которые получили свои названия от способа складирования компонентов для раствора. Различные заполнители, к которым относится цемент, песок, гравий, керамзит и т.д., могут храниться в вертикальных или горизонтальных резервуарах.

Приготовление бетона на строительном объекте может длиться непрерывно или поэтапно. Установки непрерывного действия выполняют полный цикл без остановки, а циклические – каждый этап отдельно.

Конечно же, бетонные узлы различают по марке и цене.

Производители и цены

Несмотря на одинаковое назначение, бетонно-растворный производственный узел может иметь некоторые отличия. Каждый производитель разрабатывает модели с разными опциями, от которых и зависит окончательная стоимость комплекса.

Покупка или аренда?

Отечественные и иностранные мини бетонные заводы широко представлены на российском рынке. У застройщика есть возможность приобрести абсолютно новое и бывшее в употреблении оборудование. В большинстве случаев узлы зарубежного производства стоят на порядок дороже российских. Это обусловлено расходами на доставку и погашением таможенных платежей.

Новый бетонно-смесительный узел можно изготовить под заказ со всеми необходимыми опциями и с учетом индивидуальных требований. По понятным причинам аренда обойдется дешевле покупки, но такой шаг оправдан только в том случае, если предстоит разовая стройка в одном регионе.

Бывшие в употреблении установки оцениваются с учетом их состояния и срока эксплуатации, а их стоимость может составлять 30 – 35% от начальной цены.

Правильный выбор

Выбирая бетонный промышленный узел, необходимо брать во внимание некоторые критерии. В первую очередь учитывают регион, в котором находится строительный объект и целевое назначение оборудования. Для строительных предприятий рекомендуется приобретать мобильный завод, а для производства и реализации готового материала – стационарный.

В средней полосе России со смешанным климатом лучшим решением станет универсальная всесезонная установка. Если планируется производство и легкого, и тяжелого бетона, потребуется узел с принудительным смесительным механизмом.

Источник информации: архив Оценщика, интернет-ресурсы (<http://tehnobeton.ru/beton/betonirovanie/betonno-rastvornyj-uzel.html>, <https://skosr.ru/news/obzor-mirovkh-liderov-postavki-i-proizvodstva-zavodov-po-izgotovleniyu-betona.html>, <https://ru.wikipedia.org> и др.).

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании Объектов оценки. 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 использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, юридически допустимых, финансово приемлемых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость Объектов.

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

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данных Объектов способов использования.

Юридическая правомочность: рассмотрение законных способов использования Объектов, которые не противоречат законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность (выгодность): рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу Объектов.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования Объектов будет приносить максимальную текущую стоимость.

Все варианты возможного использования Объектов оценки являются **юридически правомочными**.

Физически возможными являются три варианта использования:

1. Использование Объектов по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации.
2. Демонтаж и использование в качестве запасных частей.
3. Утилизация (реализация в качестве лома).

Рассматривая аспект финансовой целесообразности, отметим, что в соответствии с информацией, предоставленной Заказчиком, техническое состояние Объектов оценки предполагает их дальнейшую эксплуатацию. Очевидно, что использование Объектов оценки в качестве запасных частей или реализация их в качестве лома нецелесообразна.

Соответственно, максимально эффективным, т.е. приносящим максимальную стоимость, будет использование оцениваемых Объектов по прямому назначению в текущем состоянии.

Вывод:

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого имущества по четырем основным критериям дал следующий результат:

- **наиболее эффективным является вариант использования Объектов оценки по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации.**

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 являются сооружения, 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. Анализ рынка показал, что на рынке нет достаточного количества объектов, сопоставимых с Объектами оценки по физическим характеристикам.

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

Доходный подход

При определении рыночной стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода необходимо определить доход, который будут приносить Объекты оценки, и капитализировать его по соответствующей ставке капитализации.

Относительно оцениваемого имущества можно утверждать, что наиболее вероятным источником получения прямого дохода от имущества (не рассматривая ситуацию, когда это имущество является частью определенной технологической цепочки или бизнеса, т.к. тогда возникает проблемы выделения доли денежного потока, генерируемого объектом оценки) является сдача его в аренду. Анализ рынка показал, что достоверной информации о размерах арендных ставок сдачи в аренду данного имущества по месту нахождения Объектов оценки нет.

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

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 1 В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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.

Определение затрат на замещение сравнительным подходом

Объектом оценки №1 является бетонорастворный узел БСУ М-500. Для определения затрат на замещения без учета износа и устареваний в качестве объекта-аналога для Объекта оценки № 1 принята стоимость новой бетонной установки БСУ М-500. Затраты на замещение Объекта оценки № 1 приняты по данным информации, опубликованной на сайте <http://www.8e.ru/print/20718.php>. Стоимость объекта-аналога составляет 10 000 000 с учетом НДС или 8 333 333 руб. без учета НДС.

Соответственно, затраты на замещение *Объекта оценки № 1* составили: **8 333 333 руб. без учета НДС.**

Определение физического износа и устареваний

Определение величины физического износа определялось методом экспертизы технического состояния и выполнялось на основании экспертизы состояния объекта оценки и применения шкалы оценки физического износа машин и оборудования, приведенной в таблице ниже.

Таблица 9.1. Шкала оценки физического износа машин и оборудования по их техническому состоянию

Оценка состояния	Характеристика технического состояния оборудования		Остающийся срок службы, %	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	оборудование в ящиках, в заводской упаковке или оборудование в монтаже, только что установленное оборудование	100%	0%
Очень хорошее	Практически новое оборудование или бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	единичные царапины окрасочного слоя, зарождающиеся пятна коррозии металла	95%	5%
		отдельные признаки различных видов износа, не требующих проведения ремонтных работ	90%	10%
		новое со следами царапин окрасочного слоя, пятен ржавчины, требующих проведения профилактических ремонтных работ	85%	15%
Хорошее	Полностью отремонтированное или реконструированное оборудование; бывшее в эксплуатации оборудование, требующее небольшого текущего ремонта	после первого капитального ремонта или модернизации, внешне в отличном состоянии, полностью работоспособное	80%	20%
		эксплуатируемое в течение продолжительного времени, в настоящий момент ремонта не требует, но имеются отдельные признаки различных видов износа мелких частей	75%	25%
		эксплуатируемое, требующее текущего небольшого ремонта одной или нескольких мелких частей, не влияющих на общую работоспособность оборудования	70%	30%
		выработавшее, по нормативным показателям, ресурс перед первым плановым капитальным ремонтом, работоспособное	65%	35%
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов или не способное, по различным причинам, работать на полную проектную мощность	эксплуатируемое на 85-90% от проектной мощности, требующее замены или ремонта одного из основных узлов	60%	40%
		после очередного (не первого) капитального ремонта, в хорошем состоянии, производительность по сравнению с проектной снижена более чем на 10%	55%	45%
		большая часть ответственных узлов и агрегатов была заменена или отремонтирована, остальные имеют явные признаки износа	50%	50%
		признаки различных видов износа основных частей оборудования, некоторые из которых требуют ремонта или замены	45%	55%
		большая часть ответственных узлов требует ремонта или замены	40%	60%

Оценка состояния	Характеристика технического состояния оборудования		Остающийся срок службы, %	Физический износ, %
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	признаки износа и нестабильная работа одного из основных агрегатов, требуется плановый ремонт	35%	65%
		эксплуатируемое на 75-80% от полной мощности, увеличение производительности возможно только после замены одного из основных агрегатов	30%	70%
		выработавшее, по нормативным показателям, ресурс перед очередным капитальным ремонтом, но не требующее срочного ремонта	25%	75%
		все основные агрегаты требуют срочного ремонта или замены	20%	80%
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	эксплуатируемое менее, чем на 70% от полной мощности, увеличение производительности возможно только после замены основных агрегатов	15%	85%
		капитальный ремонт не увеличит производительность оборудования, только позволит дальнейшую эксплуатацию	10%	90%
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов которые можно из него извлечь	оборудование, ремонт которого стоит столько же или больше, чем новое, аналогичное оборудование	5%	95%
		не работающее длительное время, не эксплуатируемое оборудование	0%	100%

Так как Объект оценки находится в "удовлетворительном" состоянии, то в соответствии со шкалой оценки его износ, по мнению Оценщика и информации, предоставленной Заказчиком, **составляет 50%**.

Функциональное устаревание - это потеря стоимости объекта из-за несоответствия его потребительских качеств современным рыночным требованиям (снижения полезности).

Функциональное устаревание у Объекта оценки № 1 не выявлено. Для данного Объекта оценки корректировка на функциональное устаревание **составила 0%**.

Внешнее (экономическое) устаревание возникает под влиянием внешних по отношению к объекту собственности причин и приводит к неполному использованию объектов, что ведет к снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Экономическое устаревание зависит от влияния чрезвычайно большого числа факторов, причем не всегда удастся выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине.

Каких-либо законодательных, правовых и иных ограничений, действующих по отношению к оцениваемому Объекту, выявлено не было. В связи с этим, внешнее устаревание у Объекта оценки отсутствует, т.е. **равно нулю**.

Общая величина физического износа и устареваний (накопленная амортизация)

Общая величина физического износа и устареваний (накопленная амортизация) рассчитывается по формуле:

$$НА = С_В \cdot [1 - (1 - И_{\text{Физ}}) \cdot (1 - У_{\text{Фун}}) \cdot (1 - У_{\text{Внш}})], \quad (1)$$

где НА – накопленная амортизация объекта оценки, C_B – товарная стоимость объекта оценки; $I_{\text{Физ}}$ – физический износ объекта оценки в %, $U_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание объекта оценки в %, $U_{\text{Внш}}$ – внешнее устаревание объекта оценки в %.

После подстановки в указанную формулу определенных выше значений физического износа и устареваний получим для накопленной амортизации (НА) Объекта оценки значение, равное 50% или 4 166 667 руб. без учета НДС.

Стоимость **Объекта оценки № 1** получается путем вычитания из определенной ранее стоимости затрат на замещение (C_3) Объекта оценки рассчитанной выше величины накопленной амортизации (НА) и составляет 4 166 667 руб. без учета НДС.

На основании Задания на оценку, земельный участок на Объекты оценки не выделен, оценка Объектов оценки производится без учета стоимости земельного участка.

Таким образом, **стоимость Объекта оценки № 1** (бетонорастворного узла), рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **4 166 667 руб. без учета НДС**.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 2 В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

9.3.1. Определение затрат на воспроизводство (замещение)

Расчет затрат на замещение методом удельных затрат на единицу

Затраты на замещение Объекта оценки определялись как стоимость в ценах на дату оценки возведения объекта-аналога. В качестве объекта-аналога рассматриваются типовые здания (сооружения), с теми же, что и у Объекта 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 Объекта оценки;
- определение затрат на замещение Объекта 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:

$$P_3 = (P_C - \sum K_1) * \prod K_2 * V + ПП,$$

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 объекта-аналога приняты по данным об укрупненных показателях стоимости строительства по справочнику оценщика издания КО-ИНВЕСТ "Благоустройство территорий" 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", издающемся компанией КО-ИНВЕСТ. Расчет индексов удорожания приведен в таблице 9.2.

Таблица 9.2. 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-10	140,125	Сборник № 107, таблица 2.2.1
Корректирующий коэффициент стоимости строительства на 01.01.2016 по сравнению с 01.01.1984	КС-10	115,281	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-10	1,226	

¹Данные 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

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	наружных и бетона	монокри- стального железо- бетона	оберного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	древе- щины	кабелей и проводов	благоус- тройство прилегаю- щей тер- ритории (озеле- нение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северный район								
Республика Карелия*	132,007	117,538	148,511	130,228	138,764	133,212	153,706	118,837
Республика Коми (южное Полярного круга)	131,385	109,333	118,685	134,418	143,646	120,996	148,410	110,679
Республика Коми (северное Полярного круга)*	131,385	109,333	118,685	134,418	143,646	120,996	148,410	110,679
Архангельская область (южное Полярного круга)	132,380	116,479	141,939	126,940	143,501	132,212	154,177	125,988
Архангельская область (северное Полярного кр.)*	132,380	116,479	141,939	126,940	143,501	132,212	154,177	125,988
Вологодская область*	121,962	110,103	126,995	120,081	129,169	111,706	138,140	114,877
Мурманская область*	130,189	115,384	127,074	134,262	139,357	119,515	156,155	108,229
Северо-Западный район								
г.Санкт-Петербург	159,564	132,558	158,353	142,986	152,648	139,536	179,566	156,044
Ленинградская область	176,965	140,965	171,923	151,777	165,960	148,578	193,050	175,827
Новгородская область	136,623	126,563	140,077	132,743	141,439	119,571	151,225	129,617
Псковская область	114,571	105,881	116,844	122,532	124,795	102,714	123,977	97,642
Центральный район								
Брянская область	123,401	107,356	129,808	117,740	129,434	107,356	133,314	106,923
Владимирская область	116,069	110,534	129,616	126,271	132,511	119,194	136,684	98,338
Ивановская область	120,944	109,225	132,191	123,658	135,720	118,564	143,970	110,008
Калужская область	127,433	113,651	137,711	128,823	138,217	117,071	147,827	117,772
Костромская область	108,184	100,093	119,080	109,614	119,045	105,079	126,291	92,806
г.Москва	178,153	146,485	197,750	164,125	190,721	165,881	222,268	175,762
Московская область	160,248	129,367	172,053	136,438	165,348	137,796	179,832	154,870
Орловская область	136,443	109,554	139,483	120,893	146,845	108,048	144,999	119,626
Рязанская область	118,495	113,221	126,290	115,345	126,782	104,937	139,417	103,857
Смоленская область	130,425	108,131	138,056	121,299	129,150	109,464	137,324	112,089
Тверская область	136,864	113,623	138,262	125,256	139,008	114,539	150,276	134,159
Тульская область	130,583	119,239	140,710	124,885	136,320	115,198	150,479	121,030
Ярославская область	130,302	111,748	135,474	124,876	134,115	116,388	144,931	114,139
Волго-Вятский район								
Республика Марий Эл	109,804	102,416	119,726	111,836	121,097	106,872	128,748	95,301
Республика Мордовия	118,801	103,276	126,823	120,880	129,632	109,976	142,113	112,373
Чувашская Республика	129,189	103,372	139,355	121,685	136,101	111,203	150,788	107,122
Кировская область	121,190	111,569	131,523	122,340	131,857	115,432	144,288	109,899
Нижегородская область	109,523	103,107	119,226	122,262	121,271	110,558	116,988	92,227
Центрально-Черноземный район								
Белгородская область	112,833	109,992	138,285	109,125	129,154	115,570	136,891	98,497
Воронежская область	124,446	107,927	142,358	123,917	135,737	116,505	151,881	108,168
Курская область	129,065	107,724	142,962	123,201	138,636	118,918	145,892	117,167
Липецкая область	102,304	92,540	115,281	116,292	120,691	102,415	120,527	92,106
Тамбовская область	116,831	105,707	131,728	115,234	128,156	109,134	136,384	103,866

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

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							
	натурных материалов и бетона	моноклит- ного железо- бетона	сборного железо- бетона	конструк- ционной стали	стальных труб	дерева- щины	кабелей и проводов	благоу- стройство прилегаю- щей тер- ритории (озеленение)
	Класс конструктивных систем							
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15
Северный район								
Республика Карелия*	153,351	136,650	174,727	157,882	162,467	155,435	178,017	142,997
Республика Коми (южнее Полярного круга)	147,985	121,715	135,760	157,302	162,926	135,333	167,114	129,462
Республика Коми (севернее Полярного круга)*	147,985	121,715	135,760	157,302	162,926	135,333	167,114	129,462
Архангельская область (южнее Полярного круга)	157,528	135,891	170,861	157,147	170,958	155,837	184,815	158,996
Архангельская область (севернее Полярного кр.)*	157,528	135,891	170,861	157,147	170,958	155,837	184,815	158,996
Вологодская область	143,378	127,922	151,832	148,256	152,945	131,207	165,383	141,824
Мурманская область*	141,710	127,303	141,162	153,754	153,284	132,403	167,596	119,695
Северо-Западный район								
г.Санкт-Петербург	194,746	158,628	195,899	179,339	185,083	167,650	214,419	200,192
Ленинградская область	185,332	149,778	183,182	165,453	177,017	159,438	196,003	183,099
Новгородская область	147,728	140,424	154,827	151,108	155,511	131,432	161,077	140,876
Псковская область	123,363	114,913	126,034	140,290	133,161	110,810	128,735	102,860
Центральный район								
Брянская область	135,916	120,501	145,533	141,325	143,663	119,215	145,364	119,388
Владимирская область	135,980	129,289	154,926	142,037	155,399	142,232	159,893	121,044
Ивановская область	135,823	123,282	155,199	149,589	154,491	135,647	166,303	132,750
Калужская область	148,785	130,423	164,883	154,586	160,992	136,250	174,308	149,681
Костромская область	117,171	108,764	130,345	133,004	129,029	113,147	133,484	100,259
г.Москва	197,174	164,400	231,451	187,387	213,229	190,055	249,905	199,390
Московская область	195,356	155,838	211,874	169,938	201,464	165,371	220,928	201,362
Орловская область	146,115	118,739	151,156	141,378	156,951	116,960	154,098	124,265
Рязанская область	134,239	126,342	145,120	141,227	142,974	118,178	158,624	121,096
Смоленская область	140,730	118,043	151,487	140,858	141,974	119,155	149,657	124,064
Тверская область	153,332	126,140	159,396	149,444	156,997	128,634	171,203	155,024
Тульская область	152,021	136,858	168,106	151,838	160,556	134,760	178,131	148,666
Ярославская область	157,403	128,702	161,964	149,553	156,686	136,637	169,771	140,905
Волго-Вятский район								
Республика Марий Эл	122,061	113,333	134,779	135,780	135,942	119,630	143,517	109,735
Республика Мордовия	137,850	117,991	148,743	147,440	149,819	127,301	165,539	135,725
Чувашская Республика	140,938	113,543	155,176	148,405	149,942	123,311	165,355	119,956
Кировская область	135,544	124,698	148,682	142,836	147,410	128,348	162,826	125,127
Нижегородская область	120,570	113,011	132,448	135,912	133,811	120,983	129,375	102,137
Центрально-Черноземный район								
Белгородская область	132,395	126,283	162,651	139,876	149,996	131,795	159,709	120,365
Воронежская область	145,475	125,502	169,337	152,864	159,241	137,349	180,011	135,089
Курская область	149,573	123,127	167,677	146,064	158,339	136,323	171,802	142,629
Липецкая область	123,941	108,438	140,125	141,504	142,949	121,799	146,846	118,802
Тамбовская область	124,543	114,224	144,632	139,115	137,752	119,094	146,144	112,041

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 Объекта оценки определяется в соответствии классом конструктивной системы.

Выбранный объект-аналог приведен на рисунке ниже.

Рисунок 9.4. Объект-аналог для Объекта оценки № 2

ОГРАЖДЕНИЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ					КС-10	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru53.05.002.0010	Глухие и решетчатые железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб. на 1 м ограды	2 909
ru53.05.002.0011	Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,2 м				руб. на 1 м ограды	5 843
ru53.05.002.0012	Глухие железобетонные панели на железобетонных столбах высотой до 2,5 м				руб. на 1 м ограды	6 363
ru53.05.002.0013	Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб. на 1 м ограды	7 401
ru53.05.002.0014	Низ из глухих, верх из решетчатых железобетонных панелей на железобетонных столбах высотой более 2,8 м				руб. на 1 м ограды	9 141
ru53.05.002.0015	Цоколь из глухих железобетонных панелей, верх деревянный решетчатый на железобетонных столбах высотой до 2,8 м				руб. на 1 м ограды	6 259
ru53.05.002.0016	Деревянное решетчатое заполнение на железобетонных столбах высотой до 1,3 м				руб. на 1 м ограды	1 870

К полученному значению 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):

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

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 представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Поскольку ставка дисконтирования является "инструментом" перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета ставки дисконтирования используется модель кумулятивного построения (метод суммирования).

Если же составляется прогноз динамики инвестированного капитала, то для расчета ставки дисконтирования может быть использован только метод средневзвешенной стоимости капитала.

Поскольку в настоящем Отчете был рассчитан денежный поток для собственного капитала, Оценщик использовал метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования.

Суть этого метода заключается в искусственном расщеплении ставки дисконта на составляющие, каждая из которых легче объясняется и поддается анализу.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск недостаточной ликвидности и риск инвестиционного менеджмента.

Выбор безрисковой ставки

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%**.

Расчет премии за риск вложения в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Расчет премии за риск вложений в Объекты оценки представлен в таблице 9.3.

Таблица 9.3. Расчет премии за риск вложений в Объекты оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Не систематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	динамичный			1							
Неполучение платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	2	2	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	4	6	4	0	0	0	0	0	0
Сумма		19									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в земельный участок		1,9									

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление "портфелем инвестиций" и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. С учетом типа недвижимости, Оценщиком использовано значение 1%.

Поправка на недостаточную ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{НЛ} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{БР})^{T_{ЭК}/12}},$$

где $I_{БР}$ – безрисковая ставка; $T_{ЭК}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

Срок экспозиции для данного типа недвижимости принят 12 месяцев. Таким образом, поправка на недостаточную ликвидность составит 8,10%.

Расчет ставки дисконтирования

Таким образом, ставка дисконтирования, определенная методом суммирования составляет (округленно):

$$8,81\% + 1,90\% + 1,00\% + 8,10\% = 19,81\%.$$

Расчет прибыли предпринимателя приведен в таблице 9.4.

Таблица 9.4. Расчет прибыли предпринимателя

Параметры расчета	Значение параметров
Квартальная норма отдачи γ_k , %	4,95%
Планируемый срок строительства k, квартал	0,1
Первоначальные вложения δ_E , %	30,0%
Прибыль предпринимателя, %	0,32%

Расчет затрат на замещение Объекта оценки приведен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет затрат на замещение Объекта оценки № 1

Параметры расчета	Значения параметров
Удельная стоимость объекта-аналога по сборнику, руб./м	5 843
Протяженность Объекта оценки, м	579,58
Затраты на замещение в ценах на дату сборника, руб.	3 386 486
Индекс удорожания строительных работ, о.е.	1,226
Затраты на замещение в ценах на дату оценки, руб.	4 151 832
Прибыль предпринимателя, руб.	10 837
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	4 162 669

Таким образом, **затраты на замещение без учета износа и устареваний** Объекта оценки № 1 составляют на дату оценки **4 162 669 рублей** без учета НДС.

9.3.2. Расчет износа и устареваний

Расчет физического износа

Определение величины физического износа определялось методом экспертизы технического состояния и выполнялось на основании экспертизы состояния объекта оценки и применения шкалы оценки физического износа машин и оборудования, приведенной в таблице 9.1.

Так как Объект оценки находится в "удовлетворительном" состоянии, то в соответствии со шкалой оценки его износ, по мнению Оценщика и информации, предоставленной Заказчиком, **составляет 50%**.

Функциональное устаревание - это потеря стоимости объекта из-за несоответствия его потребительских качеств современным рыночным требованиям (снижения полезности).

Функциональное устаревание у Объекта оценки № 2 не выявлено. Для данного Объекта оценки корректировка на функциональное устаревание **составила 0%**.

Внешнее (экономическое) устаревание возникает под влиянием внешних по отношению к объекту собственности причин и приводит к неполному использованию объектов, что ведет к снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Экономическое устаревание зависит от влияния чрезвычайно большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине.

Каких-либо законодательных, правовых и иных ограничений, действующих по отношению к оцениваемому Объекту, выявлено не было. В связи с этим, внешнее устаревание у Объекта оценки отсутствует, т.е. **равно нулю**.

Общая величина физического износа и устареваний (накопленная амортизация)

Общая величина физического износа и устареваний (накопленная амортизация) рассчитывается по формуле (1).

После подстановки в указанную формулу определенных выше значений физического износа и устареваний получим для накопленной амортизации (НА) Объекта оценки значение, равное 50% или 2 081 334 руб. без учета НДС.

Стоимость **Объекта оценки № 2** получается путем вычитания из определенной ранее стоимости затрат на замещение (C_3) Объекта оценки рассчитанной выше величины накопленной амортизации (НА) и составляет 2 081 334 руб. без учета НДС.

На основании Задания на оценку, земельный участок на Объекты оценки не выделен, оценка Объектов оценки производится без учета стоимости земельного участка.

Таким образом, **стоимость Объекта оценки № 2** (ограждения), рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет **2 081 334 руб. без учета НДС**.

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 Отчете 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 был применен один подход - затратный. Обоснование отказа от применения подходов приведено в разделе 9.1.

В результате применения техник затратного подхода к оценке Объектов оценки, расположенных по адресу: Липецк, ул. Московская, владение 171б, принадлежащих ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", были получены следующие результаты.

Таблица 9.6. Сводная таблица результатов расчетов стоимости Объектов оценки

№ Объекта оценки	Наименование Объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.
1	Бетонорастворный узел	4 166 667
2	Ограждение	2 081 334

Поскольку при расчете стоимости Объектов оценки был применен только один подход - затратный, 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:

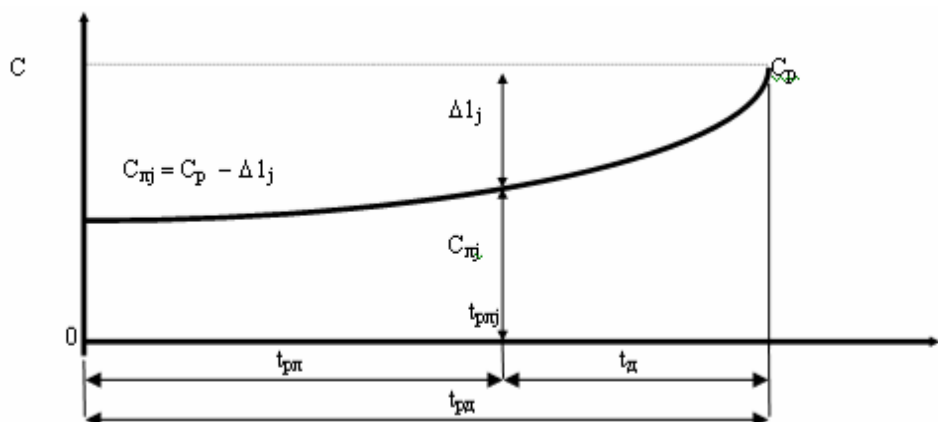
- фактор стоимости денег во времени;
- фактор эластичности спроса по цене.

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 9.5.

Рисунок 9.5. 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_j – 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:

$$C_L = \frac{C_P}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \cdot m}} * P_K, \quad (2)$$

где C_L – 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; P_K – произведение значений коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки.

$$t_d = t_{PD} - t_{PL}.$$

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:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 + P_1}{P_2 - P_1}, \quad (3)$$

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 $K_Э$:

$$C_{л} = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \cdot m}} * K_Э * П_k, \quad (4)$$

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):

$$0 < K_Э < 1.$$

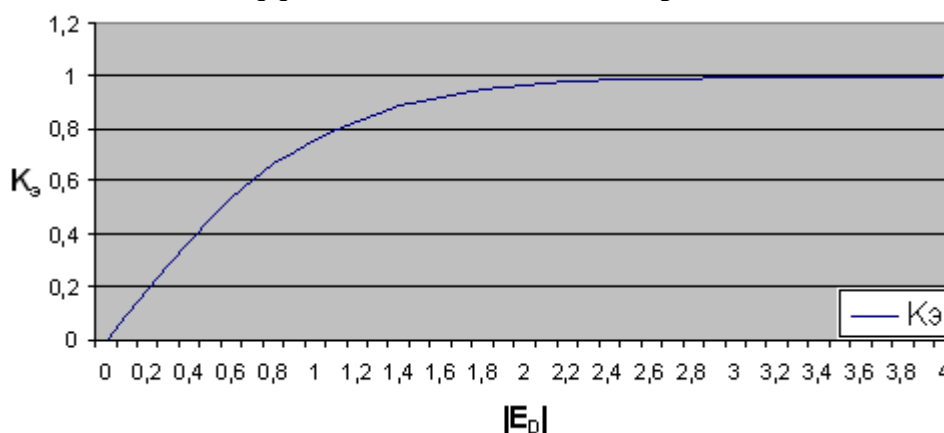
С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента $K_Э$ от величины коэффициента эластичности спроса по цене $|E_D|$ следующим выражением:

$$K_Э = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \quad (5)$$

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

Графически зависимость, выраженную формулой, можно представить на рисунке 9.6.

Рисунок 9.6. 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 9.7. 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 9.8. 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 9.8, 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 9.9.

Таблица 9.9. 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 9.10. Результаты расчета рыночной стоимости Объектов оценки

Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Скидка на предполагаемое использование, %	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Бетонорастворный узел	4 166 667	35,07%	2 705 241
Ограждение	2 081 334	35,07%	1 351 322
Итого:	6 248 001		4 056 563

Из таблицы выше видно, что стоимость Объектов оценки, принадлежащих ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой" с учетом предполагаемого использования, составляет 4 056 563 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 **4 100 000 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	Бетонорастворный узел	2 700 000
2	Ограждение	1 400 000
	Итого:	4 100 000

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:

**4 100 000 (Четыре миллиона сто 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	Бетонорастворный узел	2 700 000
2	Ограждение	1 400 000
	Итого:	4 100 000

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 № 226-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: 29.05.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Закрытое акционерное общество "СУ-5 трест Липецкстрой". ИНН 4823037324, ОГРН 1094823006937, КПП 482301001. Дата регистрации: 26.06.2009 г., наименование органа регистрации: ИФНС России по Левобережному району г. Липецка. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Лесная, д. 26.

Вид права: право собственности

Объект права:
Бетонорастворный узел, назначение: нежилое. Площадь: общая 46,3 кв.м. Инвентарный номер: 2569пр-А/01. Лигер: А.І. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
г. Липецк, ул. Московская, владение 1716

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/047/2010-483

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
29.05.2012 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/063/2012-229

Регистратор:  / Емельянова О. А.

ЧАСТЬ

48 АГ № 187780

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: 29.05.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Закрытое акционерное общество "СУ-5 трест Липецкстрой". ИНН 4823037324. ОГРН 1094823006937. КПП 482301001. Дата регистрации: 26.06.2009 г., наименование органа регистрации: ИФНС России по Левобережному району г. Липецка. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Лесная, д. 26.

Вид права: право собственности

Объект права:
Ограждение, назначение: ограждение. Площадь: общая протяженность: 579,5800 метр погонный. Инвентарный номер: 2569пр-1/01. Литер: 1.
Адрес (местоположение):
г. Липецк, ул. Московская, владение 171Б

Кадастровый (или условный) номер:
48-48-01/047/2010-508

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2012 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/063/2012-230

Регистратор:  / Емельянова О. А. /

ЧАСТЬ

48 АГ № 187781

48091/41

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области
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:

Лист №1 Раздел 1		Значение	
		вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 5	
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14657757			
Кадастровый номер: 48-20-0043601:17673			
Номер кадастрового квартала: 48-20-0043601			
Дата присвоения кадастрового номера: 03.04.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2569пр-А/01; Инвентарный номер 2569пр-А/01; Условный номер 48-48-01/04/7/2010-483			
Адрес (местоположение): ул. Московская			
Площадь, м2: 46,3			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Бетонрастворный узел			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0			
Материал наружных стен: Крупнопанельные			
Гол входа в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 2009			
Кадастровая стоимость, руб.: 257373,37			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 48-20-0043601:97			
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 обременяемых объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
полное наименование должностного лица, подписавшего документ: УСЛУЖИТЕЛЬ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ			
серийный номер сертификата: ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
кому выдан: 30.05.2019 10:41:18 48-48-01/04/7/2010-483			
Срок действия: 30.05.2019 10:41:18 48-48-01/04/7/2010-483			

Лист №2		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2		Всего листов выписки: 5
28 июня 2019г. № КУВМ-001/2019-14657757		
Кадастровый номер:		
48-20/004/3601-17673		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного 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		
Подготовитель выписки:		
Муштафова Аида Руслановна (представитель заявителя), Завитень, Щенников Олег Евгеньевич		

ДКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418467438248054403
полное наименование должника	Кому выдан: М.Росреестр

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Лист №1

Раздел 2

28 июня 2019г. № КУВМ4-001/2019-14657757

Кадастровый номер:

Здание

вид объекта недвижимости

Всего листов раздела 2: 3

Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 5

48-20-004/3601:17673

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. Феррослапавия, владение 40а
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48-48-01/063/2012-229 29.05.2012 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		09.11.2018 12:50:41
	номер государственной регистрации:		48-20-004/3601:17673-48/073/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.11.2018 с 08.11.2018 по срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области
	основание государственной регистрации:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3752768819, Выдан 08.11.2018 Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2049203413/4801, Выдан 08.11.2018
	3.2 вид:		Арест
	дата государственной регистрации:		30.08.2018 10:12:44
	номер государственной регистрации:		48-20/004/3601:17673-48/073/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.08.2018 с 16.08.2018 по срок не установлен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области
	основание государственной регистрации:		Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3661781208, Выдан 17.08.2018 Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области
			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 должника:

серийный номер сертификата:

кому выдан:

48-20-004/3601:17673

305058702205384109107418

48-20-004/3601:17673

Срок действия с 28.06.2019 по 31.12.2019

Лист №2 Раздел 2		Занятие		Лист 4	
28. июня 2019г. № КУВИ-001/2019-14657757		Вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 3	
Кадастровый номер:		48:20:0043601:17673		Всего листов выписки: 5	
3		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		3	
3.3		Вид:		Запрещение регистрации	
		дата государственной регистрации:		06.08.2018 17:41:07	
		номер государственной регистрации:		48:20:0043601:17673-48/073/2018-2	
		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, № 3649366789, Выдан 01.08.2018 МО по ВИП УФССП России по Ленинградской области	
3		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1		Вид:		Превенение ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:		12.07.2018 14:50:42	
		номер государственной регистрации:		48:20:0043601:17673-48/073/2018-1	
		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, № 3629300890, Выдан 06.07.2018 МО по ВИП УФССП России по Ленинградской области	
4		Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5		Заявленные 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		Приоритетная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), отчисления права или обременения объекта недвижимости с целью в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418		48:20:0043601:17673-48/073/2018-2	
		Кому выдан: Фбсреестр			

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
28 июля 2019г. № КУВН-001/2019-14657757			
Кадастровый номер: 48:20:0043601:17673			
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 30505810220538409101

Кому выдан: Росстат

В АИД: 4810.400557403

48044 (4)

Федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации права

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:

Сооружение			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 5			
28 июня 2019г. № КУВИ-001/2019-14657684			
Кадастровый номер: 48-20/0043601/17675			
Номер кадастрового квартала: 48-20/0043601			
Дата присвоения кадастрового номера: 03.04.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2569пр-1/01; Инвентарный номер 2569пр-1/01; Условный номер 48-48-01/047/2010-508			
Адрес: ул. Московская			
Основная характеристика (для сооружения): тип значение 577 единица измерения в метрах			
Назначение: нежилое			
Наименование: Отражение			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: 2009			
Кадастровая стоимость, руб.: 13484.78			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 48-20/0043601/97			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСЛОННО-ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
полное наименование должностного лица, подписавшего документ: Электронной подписью			
Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418 427496/403542403			
Кому выдан: Обществу			
Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019			

Лист 2

Содержание			
из объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 5
28 июня 2019г. № КУВН-001/2019-14657684			
Кадастровый номер: 48:20:0043601:17675			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:			
данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом илжнере:			
данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:			
Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: производственное отращение			
Муштафиты: Анна Русакова (представитель заявителя)			
Получатель выписки:			
Заявитель: Щенников Олег Евгеньевич			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должностного лица, подписавшего документ	Серийный номер сертификата: 3050587022053841091074181
Кому выдан: Рбсреестр	48:20:0043601:17675

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Созужение			
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист №1	Родка 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 5
28 июня 2019г. № КУВИ-001/2019-14657684			
Кадастровый номер: 48:20:0043601:17675			
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. Ферростлавная, владение 40а
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 48-48-01/063/2012-230, 29.05.2012 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	09.11.2018 12:50:41	
	номер государственной регистрации:	48:20:0043601:17675-48/073/2018-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.11.2018 с 08.11.2018 по срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Липецкий РОСП УФССП России по Липецкой области	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3752768819, Выдан 08.11.2018 Липецкий РОСП УФССП России по Липецкой области	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2049203413/4801, Выдан 08.11.2018
3.2	вид:	Арест	
	дата государственной регистрации:	30.08.2018 10:12:44	
	номер государственной регистрации:	48:20:0043601:17675-48/073/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.08.2018 с 16.08.2018 по срок не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Липецкий РОСП УФССП России по Липецкой области	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3661783208, Выдан 17.08.2018 Липецкий РОСП УФССП России по Липецкой области	
		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2047739990/4801, Выдан 16.08.2018 Липецкий РОСП УФССП России по Липецкой области	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418, 48:20:0043601:17675-48/073/2018-4

Кому выдан: МФС

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ СРАВНЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Копии документов Оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Грязцова, дом 5, офис 233
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, а/я №1

тел./факс: +7 (812) 245-39-65
www.cpa-russia.org

e-mail: info@cpa-russia.org
Skype: cpa-russia-conf

исх. № 156 от 20 февраля 2017 г.

Членам CPO 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 Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (CPO 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 CPO 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 CPO 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 исковые 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 подписа:
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