



ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул. Тургеневская, д. 42

Тел./факс +7 (4872) 75-14-02

тел. 8-905-114-62-20

E-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №01/909/2334

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:

Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «СУ-5 трест Липецкстрой»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 07 мая 2020 года

Дата составления Отчета: 21 мая 2020 года

**ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

На основании Договора №01/909/2334 от 07.05.2020 г. на проведение оценки недвижимого имущества, Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объектов оценки:

- Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 149 216 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31377, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 71 497 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:244, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского,

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объектов недвижимости.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	73 678 000 Р
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	не применялся

Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	264 000 Р
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	не применялся

Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 149 216 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31377, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	11 191 000 Р
доходный подход	не применялся



Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 71 497 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:244, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	6 078 000 ₽
доходный подход	не применялся

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 07.05.2020 г.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

73 678 000 (Семьдесят три миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

264 000 (Двести шестьдесят четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 149 216 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31377, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

11 191 000 (Одиннадцать миллионов сто девяносто одна тысяча) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 71 497 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:244, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

6 078 000 (Шесть миллионов семьдесят восемь тысяч) рублей.



Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Директор ООО «ЕвроФинанс»

Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории

Михайлин Алексей Владимирович



«21» мая 2020 г.

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ****ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**Объекты оценки:

- Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 149 216 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31377, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 71 497 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:244, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского.

Характеристики Объектов оценки и его оцениваемых частей приведены в разделе 2.1. настоящего Отчета об оценке. Копии документов, содержащих такие характеристики, приведены в Приложении 3 к Отчету об оценке «Копии документов, предоставленных Заказчиком».

Имущественные права на Объект оценки: Право собственности, право аренды.

Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке Объектов оценки: не учитывались.

Собственник Объектов оценки: Общество с ограниченной ответственностью «СУ-5 трест Липецкстрой».

Цель оценки: Определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Предоставление информации о возможной величине рыночной стоимости Объектов оценки, необходимой для принятия решения о начальной стоимости продажи Объектов оценки путем аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 07.05.2020 г.

Срок проведения оценки: с 07.05.2020 г. по 21.05.2020 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Стоимость Объекта оценки признается действительной только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не несут ответственность за изменение количественных и качественных характеристик Объекта оценки, а также рыночных условий после даты проведения оценки.
2. Исполнитель не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
3. Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика и Исполнителя в результате анализа представленных к оценке



- документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра Объекта оценки и его окружения. Исполнитель не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии.
4. Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации Объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Исполнитель в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Исполнитель не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации.
 5. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
 6. Отчет об оценке Объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке Объекта оценки.
 7. Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке Объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Исполнителем в Отчете об оценке Объекта оценки.
 8. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
 9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
 10. Определение границ интервала, к которому относится итоговая стоимость Объекта оценки, не осуществляется.
 11. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

**СОДЕРЖАНИЕ**

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
Общие положения	5
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	5
СОДЕРЖАНИЕ	7
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	9
1.1. Последовательность определения стоимости Объектов	9
1.2. Основные положения об оценке Объектов	9
1.3. Сведения об Исполнителе	10
1.4. Сведения об Оценщиках	11
1.5. Вид определяемой стоимости	12
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	12
1.7. Перечень использованных при проведении оценки Объектов данных	13
1.8. Состав и качество оцениваемых прав	14
1.9. Заявление оценщика	15
1.10. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	15
1.11. Анализ достаточно и достоверности используемой информации	17
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества	21
2.2. Общие сведения об объектах недвижимости и осмотре Объектов	32
2.3. Описание местоположения и локального окружения Объектов оценки	80
2.3.1. Характеристика ближайшего окружения	80
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	82
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	82
3.1.1. Политическая ситуация в РФ в 2019 г.	82
3.1.2. Картина деловой активности. I квартал 2020 года	83
3.1.3. Социально-экономическое развитие Липецкой области в 2019 г.	86
3.1.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому относятся Объекты оценки	91
3.2. Анализ рынка недвижимости, его структура и объекты	92
3.3. Анализ рынка гостиниц и туристических центров в 2019 г.	94
3.3.1. Основные показатели рынка гостиниц и рекреации и параметры, необходимые для оценки объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	97
3.4. Рынок коммерческой недвижимости Липецкой области	99
3.5. Рынок жилой недвижимости г. Липецка	101
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	102
3.7. Анализ наиболее эффективного использования	108
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	110
4.1. Методология оценки Объектов оценки	110
4.2. Обоснование выбора подходов и методов оценки	111
4.3. Расчет рыночной стоимости Объектов методами затратного подхода	112
4.3.1. Выбор и обоснование применения методов оценки	112
4.3.2. Расчет стоимости прав на земельные участки	114
4.3.3. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объектов капитального строительства	130
4.3.1. Расчет коэффициента готовности Объектов оценки	137
4.3.1. Определение величины накопленного износа	137
4.3.2. Определение стоимости воспроизводства Объекта	137



4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки	160
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	163
ГЛОСАРИЙ	164
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНТЕРНЕТ -СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

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

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - информации о технических и операционных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объектов, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в таблице «Основные положения об оценке Объектов».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объектов

Положение	Значение
Основание для проведения Исполнителем оценки Объектов:	Договор №01/909/2334 от 07 мая 2020 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» и Обществом с ограниченной ответственностью «СУ-5 трест Липецкстрой»
Точное описание Объекта:	▪ Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского; ▪ Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского; ▪ Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 149 216 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31377, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского; ▪ Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 71 497 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:244, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского
Собственник Объектов оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СУ-5 трест



Положение	Значение
	Липецкстрой» Место нахождения: 398005, Липецкая область, город Липецк, улица Ферросплавная, владение 40, корпус А, помещение 3 ОГРН 1134827002573, дата присвоения: 10.04.2013 ИНН 4823057169 КПП 482301001
Реквизиты Заказчика оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СУ-5 трест Липецкстрой» Место нахождения: 398005, Липецкая область, город Липецк, улица Ферросплавная, владение 40, корпус А, помещение 3 ОГРН 1134827002573, дата присвоения: 10.04.2013 ИНН 4823057169 КПП 482301001
Право на Объекты оценки:	Право собственности на объект незавершенного строительства Право аренды земельных участков
Документы-основания права на Объекты оценки:	Разрешение на строительство № RU48320000-75 от 16.05.2014 г. Разрешение на строительство № RU48320000-176 от 18.08.2017 г. Договор аренды земельного участка №779/17-СЮ от 23.10.2017 г. Договор аренды земельного участка №484/17-СЮ от 12.07.2017 г.
Вид стоимости Объектов:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	07.05.2020 г. – 21.05.2020 г.
Дата осмотра Объектов оценки:	07.05.2020 г.
Дата определения стоимости:	07.05.2020 г.
Дата составления отчета:	21.05.2020 г.
Цели проведения оценки Объектов:	Определение рыночной стоимости Объектов
Задачи проведения оценки Объектов:	Предоставление информации о возможной величине рыночной стоимости Объектов оценки, необходимой для принятия решения о начальной стоимости продажи Объектов оценки путем аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для целей иных, чем указано выше

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 3010181020000000593, БИК 044525593

Реquisite	Значение
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7491R/776/00190/9 от 19 августа 2019 г., выдан АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2019 г. по 23.08.2020 г. (Копия Полиса приведена в Приложении к настоящему Отчету)
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

В проведении оценки Объекта принимала участие группа специалистов, работающих на основании трудового договора с Исполнителем (далее - «Оценщики») в составе, указанном в табл. «Сведения об Оценщиках».

Таблица 3. Сведения об Оценщиках

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление»; - диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - квалификационный аттестат в области оценочной	Главы 1, 2, 3, 4



Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №014877-3 от 28 сентября 2018 года ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 15.03.2018 г. №005172-2 ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 15.03.2018 г. №005173-1 ▪ гражданская ответственность застрахована АО «АльфаСтрахование» на страховую сумму в 300 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/20674/19 от 19 ноября 2019 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2019 г. по 23.12.2020 г. ▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 16 лет	

1.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям Договора №01/909/2334 от 07 мая 2020 г., определяется рыночная стоимость Объектов оценки.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости». Поскольку оценке подлежит рыночная ставка арендной платы, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

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

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

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объектов являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №611 от 25 сентября 2014 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

При проведении оценки Объектов в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» Оценщик обязан использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, 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);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, 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);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным



доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и формат информационного источника не предполагает ее изменение. Информация, полученная из источников, формат которых предполагает ее изменение в течение времени представлена полностью в данном отчете.

При проведении оценки Объектов Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Инвентаризационная опись основных средств – незавершенное строительство	Копия документа от 09.08.2019 г.
2.	Разрешение на строительство	Копия документа №RU48320000-75 от 16.05.2014 г.
3.	Разрешение на строительство	Копия документа №RU48320000-176 от 18.08.2014 г.
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №48/001/007/2017-10113 от 19.10.2017 г.
5.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №99/2019/279974024 от 24.08.2019 г.
6.	Договор аренды земельного участка	Копия документа №779/17-СЮ от 23.10.2017 г.
7.	Договор аренды земельного участка	Копия документа №484/17-СЮ от 12.07.2017 г.
8.	Схема планировочной организации земельного участка	Копия документа 1481-ГП

1.8. СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ). В настоящем Отчете определяется рыночная стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: (Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; Передавать им, оставаясь

¹ Копии документов, предоставленных Заказчиком, приведены в Приложении к настоящему Отчету

собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; Отдавать имущество в залог; Обременять его другими способами; Распоряжаться им иным способом).

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемые объекты предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

1.9. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Составившие настоящий Отчет Оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.
6. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
7. Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для использования в расчете стоимости имущества, если от даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.10. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право



- оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
 4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
 6. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
 7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
 9. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 10. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов.
 11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, расчеты, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, по мнению Оценщика, достоверными, обоснованными и не содержащими фактических ошибок по тексту отчета.
 12. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной Заказчиком информации.
 13. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения, используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
 14. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
 15. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
 16. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Office Excel. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
 17. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 18. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех

- событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
19. Оценка проводилась на допущении того, что на дату проведения оценки:
 - объект оценки не обременен обязательствами и не является объектом залога;
 - правоустанавливающие документы достоверны и оформлены в соответствии с действующим законодательством РФ;
 - изменения качественных, технические и эксплуатационных характеристик объектов недвижимости, произошедших в период от даты определения стоимости до даты обследования объектов и даты составления Отчета, принимаются оценщиком как незначительные и существенно не влияющие на итоговую стоимость Объекта оценки.
 20. Информация, полученная из различных источников для целей анализа состояния рынка и объекта оценки, считалась достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам.
 21. Оценщики оставляют за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
 22. Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.

1.11. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНО И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Результаты анализа достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки, представлены в следующей таблице.

Таблица 5. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Вид информации/	Критерий	
1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представлена информация о социально-экономическом положении России и Липецкой области
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с официальных интернет-сайтов
Соответствие	Информация соответствует требованию достоверности	



Вид информации/критерию достоверности	Критерий	
2. Информация о спросе и предложении на рынке		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исследован рынок недвижимости Липецкой области. Изучены существующие предложения о продажах земельных участков и объектов рекреационного назначения, выявлены показатели удельной стоимости и срок экспозиции объекта недвижимости
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Информация получена с интернет-сайтов
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3. Информация об объекте оценки		
3.1. Правоустанавливающие документы		
Достаточность	Объем и содержание информации	Право собственности на объект оценки установлено на основании свидетельства о ГРП
Соответствие критерию достаточности	Основания возникновения права предусмотрены гражданским законодательством (ст. 294, 295 ГК РФ). Правоустанавливающие документы соответствуют основаниям возникновения права. Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.2. Сведения об обременениях		
Достаточность	Объем и содержание информации	Обременения на объект оценки не установлены
Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	
3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исходя из осмотра объекта оценки и анализа документов, предоставленных Заказчиком (собственником), каких-либо отличий в качественных и количественных характеристиках не установлено, установлено наличие и местоположение объекта оценки и его окружения.
Соответствие критерию достаточности	Информация, предоставленная Заказчиком, включает кадастровый номер, местоположение, площадь, год завершения строительства, количество	



Вид информации/	Критерий	
	этажей, кадастровая стоимость объекта недвижимости	
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено
Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности	

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки:

- Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 149 216 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31377, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;
- Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 71 497 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:244, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского;

Объект оценки (Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) представляет собой 27 незавершенных строительством коттеджей различной степени готовности. Подробное описание объектов незавершенного строительства приведено в нижеследующей таблице.

Изображение 1. Расположение оцениваемых объектов на карте города Липецка



Объекты оценки

Доступ к Объекту оценки (Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта:



Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) отсутствует, подходы к Объекту перекрыты свалкой строительного мусора, оценка Объекта проведена на основании документов, предоставленных Заказчиком.

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Характеристики Объектов оценки представлены в Таблицах №6-10 и определены на основе визуального осмотра Объектов оценки и документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 6. Описание характеристик земельного участка (кадастровый №48:20:0000000:31377)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для завершения строительства туристического центра
Фактическое использование	Для завершения строительства туристического центра
Кадастровый номер	48:20:0000000:31377
Площадь земельного участка, кв.м.	149 216
Вид права	Право аренды с 23.10.2017 г. по 22.10.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	№ 48:20:0000000:31377-48/001/2018-4 от 15.02.2018 (Аренда (в том числе, субаренда))
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Отсутствуют
Наличие улучшений	Незавершенные строительством здания туристического центра
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	52 413 612,16 руб.
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Жилая здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная - асфальтированная автодорога, требует проведения ремонта
Благоустройство территории	Отсутствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют



Изображение 2. Расположение земельного участка с кадастровым №48:20:0000000:31377 на кадастровой карте



Таблица 7. Описание характеристик земельного участка (кадастровый №48:20:0000000:244)

Адрес (идентификация объекта)	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Адрес	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского
Характеристика земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для завершения строительства туристического центра
Фактическое использование	Для завершения строительства туристического центра
Кадастровый номер	48:20:0000000:244
Площадь земельного участка, кв.м.	71 497
Вид права	Право аренды с 12.07.2017 г. по 11.07.2020 г.
Существующие ограничения (обременения) права	№ 48:20:0000000:244-48/001/2017-4 от 03.11.2017 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 48-48-01/032/2014-375 от 22.04.2014 (Запрещение регистрации) № 48-48-01/070/2012-565 от 27.08.2012 (Ипотека) № 48-48/001-48/001/097/2015-645/1 от 02.06.2015 (Запрещение регистрации)
Форма земельного участка	Многоугольник
Коммуникации	Отсутствуют
Наличие улучшений	Незавершенные строительством здания туристического центра
Балансовая стоимость земельного участка, руб.	Данные Заказчиком не предоставлены
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	25 114 036,22 руб.
Характеристика местоположения и окружения	
Плотность застройки	Средняя
Тип застройки окружения	Жилая здания
Характеристика доступности	Доступность к участку удовлетворительная - асфальтированная автострада, требует проведения ремонта
Благоустройство территории	Отсутствует



Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют

Изображение 3. Расположение земельного участка с кадастровым №48:20:0000000:244 на кадастровой карте



Согласно Разрешения на строительство №RU 48320000-176 от 18.08.2014 г. на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0000000:244 должен был быть возведен «Комплекс зданий и сооружений для организации отдыха, обеспечения безопасности и спасения граждан на воде по ул.Маяковского в г.Липецке» (общая площадь объекта общественного питания 140,6 кв.м, общая площадь пункта оказания первой медицинской помощи 141,0 кв.м, общая площадь пункта проката и хранения спортивно-рекреационного инвентаря 177,8 кв.м).

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, право на данные объекты зарегистрировано как Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского.

Осмотр Объектов оценки проведен 07.05.2020 г.

Таблица 8. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ²

Наименование, вид документа		Реквизиты документа
1.	Инвентаризационная опись основных средств – незавершенное строительство	Копия документа от 09.08.2019 г.
2.	Разрешение на строительство	Копия документа №RU48320000-75 от 16.05.2014 г.
3.	Разрешение на строительство	Копия документа №RU48320000-176 от 18.08.2014 г.
4.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа №48/001/007/2017-10113 от 19.10.2017 г.

² Копии документов введены в Приложении к настоящему Отчету



Наименование, вид документа		Реквизиты документа
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия документа	№99/2019/279974024 от 24.08.2019 г.
6. Договор аренды земельного участка	Копия документа	№779/17-СЮ от 23.10.2017 г.
7. Договор аренды земельного участка	Копия документа	№484/17-СЮ от 12.07.2017 г.
8. Схема планировочной организации земельного участка	Копия документа	1481-ГП



Таблица 9. Описание объекта незавершенного строительства №48:2:0:00000000:31612)

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.	Тип дома	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Количество этажей
1	Гостевой дом №1	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
2	Гостевой дом №2	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
3	Гостевой дом №3	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
4	Гостевой дом №4	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
5	Гостевой дом №5	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
6	Гостевой дом №6	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
7	Гостевой дом №7	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
8	Гостевой дом №19	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
9	Гостевой дом №20	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
10	Гостевой дом №21	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka71.ru

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.	Тип дома	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Количество этажей
11	Гостевой дом №22	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
12	Гостевой дом №23	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
13	Гостевой дом №24	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
14	Гостевой дом №25	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
15	Гостевой дом №26	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
16	Гостевой дом №27	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
17	Гостевой дом №28	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
18	Гостевой дом №29	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	3	131,00	145,55	394	2
19	Гостевой дом №30	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	3	131,00	145,55	394	2
20	Гостевой дом №31	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	3	131,00	145,55	394	2
21	Гостевой дом №32	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	3	131,00	145,55	394	2



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka71.ru

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Год ввода в эксплуатацию	Балансовая стоимость, руб.	Тип дома	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Строительный объем, куб.м	Количество этажей
22	Гостевой дом №33	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	3	131,00	145,55	394	2
23	Гостевой дом №34	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
24	Гостевой дом №49	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	2	163,00	181,10	491	2
25	Гостевой дом №50	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	3	131,00	145,55	394	2
26	Гостевой дом №52	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
27	Гостевой дом №53	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	1	321,00	356,65	963	2
28	Объект незавершенного строительства (сооружения спортивные) (здоровительные)	Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	не введен в эксплуатацию	данные Заказчиком не предоставлены	-	нет данных	281,60	1 126	1

Таблица 10. Описание объекта незавершенного строительства (кадастровый №48:20:0 000000:3 1612) (продолжение)

№ п/п	Наименование объекта	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	Внутренняя отделка	Функциональное назначение	Техническое состояние
1	Гостевой дом №1	железобетонный (готовность - 100%)	газосиликатные блоки, облицовка кирпичом (готовность - 10%)	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетворительное



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka21.ru

№ п/п	Наименование объекта	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	Внутренняя отделка	Функцио- нальное назначение	Техническое состояние
2	Гостевой дом №2	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 25%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 35%)	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
3	Гостевой дом №3	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 3%)	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
4	Гостевой дом №4	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
5	Гостевой дом №5	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 70%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
6	Гостевой дом №6	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
7	Гостевой дом №7	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
8	Гостевой дом №19	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.oserka21.ru

№ п/п	Наименование объекта	Фундамент	Сте ны	Пе рек рыв тия	Кры ша	По лы	Внутренняя от делка	Фу нкцио- нальное наз на че ние	Техниче- ское состояние
9	Гостевой дом №20	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 20%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
10	Гостевой дом №21	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
11	Гостевой дом №22	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
12	Гостевой дом №23	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
13	Гостевой дом №24	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
14	Гостевой дом №25	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
15	Гостевой дом №26	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 40%)	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.oserka71.ru

№ п/п	Наименование объекта	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	Внутренняя отделка	Функцио- нальное назначение	Техническое состояние
16	Гостевой дом №27	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 40%)	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
17	Гостевой дом №28	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 60%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
18	Гостевой дом №29	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 90%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
19	Гостевой дом №30	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 30%)	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
20	Гостевой дом №31	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 55%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 70%)	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
21	Гостевой дом №32	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 40%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
22	Гостевой дом №33	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka21.ru

№ п/п	Наименование объекта	Фундамент	Стены	Перекрытия	Крыша	Полы	Внутренняя отделка	Функцио- нальное назначение	Техническое состояние
23	Гостевой дом №34	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
24	Гостевой дом №49	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
25	Гостевой дом №50	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	газосиликат- ные блоки, об- лицовка кир- пичом (готов- ность - 100%)	железобетон- ные плиты (го- товность - 100%)	металлочере- пица по дере- вянным стро- пилам (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
26	Гостевой дом №52	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
27	Гостевой дом №53	железобетон- ный (готов- ность - 100%)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	жилое	неудовлетво- ри тельное
28	Объект незавер- шенного строи- тельства (сооруже- ния спортивной о- здоровительные)	железобетон- ный (готов- ность - 30%)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствует	отсутствуют	отсутствует	нежилое	неудовлетво- ри тельное

2.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСМОТРЕ ОБЪЕКТОВ

Объекты недвижимости, представленные для оценки, представляют собой незавершенные строительством жилые коттеджи недостроенного туристического центра.

Транспортная доступность к данным объектам хорошая: имеется достаточное количество остановочных пунктов вблизи, подъездные пути к зданиям имеют твердое асфальтное покрытие.

Состояние объектов оценивается, как «неудовлетворительное», имеются повреждения и деформации отдельных конструктивных элементов зданий. Требуется завершение строительства зданий.

Участок местности, на котором расположены объекты, имеет ровный, спокойный рельеф. Благоустройство вокруг зданий отсутствует. Требуется обустройство асфальтированных тротуаров и проезжей части, озеленение территории вокруг, а также освещение проездов и пешеходных дорожек.

Окружение – здания жилой застройки.

Здания находятся в неудовлетворительном техническом состоянии, не оборудованы необходимыми электротехническими и сантехническими устройствами.

Описание наиболее важных факторов

Объекты недвижимости – нежилые здания туристического центра незавершенные строительством. Рынок подобного вида недвижимости (в пригодном для эксплуатации виде) в Липецкой области достаточно развит, имеет сложившиеся уровни спроса и предложения недвижимости. Рынок же незавершенного строительства в Липецкой области фактически отсутствует.



Изображение 4. Объект оценки (Общий вид незавершенного строительстве туристического центра)



Изображение 5. Объект оценки (Общий вид незавершенного строительстве туристического центра)





Изображение 6. Объект оценки (Гостевой дом №1)





Изображение 7. Объект оценки (Гостевой дом №1)





Изображение 8. Объект оценки (Гостевой дом №2)





Изображение 9. Объект оценки (Гостевой дом №3)





Изображение 10. Объект оценки (Гостевой дом №3)





Изображение 11. Объект оценки (Гостевой дом №4)





Изображение 12. Объект оценки (Гостевой дом №5)





Изображение 13. Объект оценки (Гостевой дом №5)





Изображение 14. Объект оценки (Гостевой дом №6)





Изображение 15. Объект оценки (Гостевой дом №6)





Изображение 16. Объект оценки (Гостевой дом №6)





Изображение 17. Объект оценки (Гостевой дом №7)





Изображение 18. Объект оценки (Гостевой дом №7)





Изображение 19. Объект оценки (Гостевой дом №7)





Изображение 20. Объект оценки (Гостевой дом №19)





Изображение 21. Объект оценки (Гостевой дом №19)





Изображение 22. Объект оценки (Гостевой дом №20)





Изображение 23. Объект оценки (Гостевой дом №20)





Изображение 24. Объект оценки (Гостевой дом №21)





Изображение 25. Объект оценки (Гостевой дом №21)





Изображение 26. Объект оценки (Гостевой дом №22)





Изображение 27. Объект оценки (Гостевой дом №23)





Изображение 28. Объект оценки (Гостевой дом №24)





Изображение 29. Объект оценки (Гостевой дом №25)





Изображение 30. Объект оценки (Гостевой дом №25)





Изображение 31. Объект оценки (Гостевой дом №26)





Изображение 32. Объект оценки (Гостевой дом №27)





Изображение 33. Объект оценки (Гостевой дом №27)





Изображение 34. Объект оценки (Гостевой дом №28)





Изображение 35. Объект оценки (Гостевой дом №28)





Изображение 36. Объект оценки (Гостевой дом №29)





Изображение 37. Объект оценки (Гостевой дом №29)





Изображение 38. Объект оценки (Гостевой дом №30)





Изображение 39. Объект оценки (Гостевой дом №31)





Изображение 40. Объект оценки (Гостевой дом №31)





Изображение 41. Объект оценки (Гостевой дом №32)





Изображение 42. Объект оценки (Гостевой дом №32)





Изображение 43. Объект оценки (Гостевой дом №33)





Изображение 44. Объект оценки (Гостевой дом №33)





Изображение 45. Объект оценки (Гостевой дом №34)





Изображение 46. Объект оценки (Гостевой дом №34)





Изображение 47. Объект оценки (Гостевой дом №49)





Изображение 48. Объект оценки (Гостевой дом №50)





Изображение 49. Объект оценки (Гостевой дом №50)





Изображение 50. Объект оценки (Гостевой дом №52)





Изображение 51. Объект оценки (Гостевой дом №53)



2.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.3.1. Характеристика ближайшего окружения

Объекты оценки расположены в городе Липецк Липецкой области.

Краткая характеристика города Липецка³

Город Липецк располагается относительно недалеко от столицы, всего в 445 км. Его история начинается в 1283 году, на это время приходится первые упоминания об укрепленном славянском поселении, в котором был княжеский двор и жилища ремесленников. Однако через год поселение было полностью уничтожено баскаками.

Не все научное сообщество однозначно связывает летописный населенный пункт с существующим в настоящее время городом. Поэтому неоспариваемой датой появления города сегодня считается 1703 год, когда по распоряжению Петра I в месте слияния рек Воронеж и Липовка был дан старт сооружению фабрик по изготовлению чугуна и железа. День рождения города празднуется в 3-е воскресенье июля.

Площадь современного города составляет 320 кв.км. В своей истории он имеет несколько значимых событий:

- получение слободой Липские Заводы имени Липецк;
- появление чугуноплавильных фабрик на юге России с прогрессивными технологиями (привели к скачку в развитии населенного пункта);
- большой пожар 1806 года (после него в застройке стали массово появляться каменные дома и просторные улицы, размещенные в соответствии с единым планом);
- появление курорта;
- расширение строительства железных дорог и появление металлургической фабрики Свободный сокол
- пуск Новолипецкого металлургического завода;
- пуск Липецкого тракторного предприятия;
- создание в 1954 году Липецкой области.

На сегодняшний момент город считается крупным центром производства стали и проката, безалкогольных напитков, изготовления бытовой техники. Кроме того, он хорошо известен в летном сообществе благодаря центру подготовки летчиков для нашей авиации.

В Липецке функционируют несколько региональных вузов и филиалы федеральных образовательных учреждений. Кроме вузов есть несколько НИИ, работающих для нужд металлургии, машиностроения, металлообработки, сельского хозяйства.

Герб Липецк приобрел в 1781 году. Его главный элемент раскидистая липа, олицетворяющая старину и процветание.

Природные условия проживания в Липецке

Липецк лежит на границе Окско-Донской равнины и Среднерусской возвышенности. Прямое расстояние до столицы страны - 428 км, а по железной дороге 504 км. У города один часовой пояс с Москвой. Территория населенного пункта с юга на север занимает 22 км, а с востока на запад - 27 км. Центральная часть города располагается на 160 м над уровнем океана.

Температурные характеристики умеренно-континентального климата выглядят следующим образом:

- средняя по году минимальная - 1,4 С;

³ Источник информации: <http://mestoprozhivaniya.ru/o-gorode-lipetsk/>



- средняя по году максимальная - 9,8 С;
- средняя в январе минимальная - минус 12,9 С;
- средняя в январе максимальная - минус 6,5 С;
- средняя в июле минимальная - 14,2 С.
- средняя в июле максимальная - 24,8 С.

Годовая норма осадков - 567 мм (максимум - 71 мм, в июле), зимой наблюдается основательный покров снега. Правда, в последние годы в регионе наблюдаются климатические явления, выбивающиеся из общей тенденции. Это лето 2010 года с адской жарой или бесснежная зима 2011-2012 годов. Общее потепление последних лет стало причиной того, что в Липецке, вне теплиц, стали понемногу выращивать экзотические растения.

Экология Липецка

Липецк считается одним из самых грязных городов страны. Значения индекса загрязнения атмосферы в некоторые годы достигали 24,4 ед. (при норме в 4-7 ед.). Согласно статистической информации в абсолютном значении количество выбросов в 2008 году достигло 366 тыс. тонн (по 0,75 т на каждого жителя города). Среди них можно встретить фенол, тяжелые металлы, бензапирен и диоксины.

Больше всего в воздух выбрасывает металлургический гигант ОАО НЛМК, результаты его деятельности нередко ощущаются в виде запаха сероводорода от шлакоаккумуляторов или блестящих от пыли графита подоконников и окон.

Дополнительно отрицательное воздействие оказывает другой металлургический гигант - ОАО Свободный сокол, а также цементный и стекольный завод. Последний отличился тем, что осуществлял работу без пылеулавливающего оборудования, из-за чего общественность была вынуждена обратиться к руководству страны.

Население Липецка

В настоящее время число жителей города составляет около 510 тыс.чел. Динамика изменения численности населения города выглядит следующим образом:

- 1856 год - 11,3 тыс.чел.;
- 1931 год - 23,3 тыс. чел.;
- 1956 год - 123 тыс.чел.;
- 1970 год - 289 тыс.чел.;
- 1986 год - 434 тыс.чел.;
- 2000 год - 521 тыс. чел.;
- 2014 год - 510 тыс.чел.;
- 2019 год - 509 тыс.чел.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА**3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ****3.1.1. Политическая ситуация в РФ в 2019 г.⁴**

Активизация донбасского процесса — это решение российской власти. Заявление властей ЛДНР о том, что их границы устанавливаются в рамках Луганской и Донецкой областей на январь 2014 года, а те области, что заняты ВСУ, считаются временно оккупированными — это, скорее, российский фактор, чем украинский, потому что является следствием российской, а не украинской внешней политики.

Внутриукраинская борьба вокруг решений «нормандской четвёрки» запустила процесс интеграции ЛДНР с Россией. На Донбассе увидели, что все иллюзии относительно возможности как-то изменить Украину, так, чтобы в ней было место Донбассу, наспрасны. В нынешнюю Украину Донбасс не вернется, а другой Украины не будет. Значит, Донбасс будет де-факто всё более включаться в российскую экономику и всё активнее становится фактором российской политики.

Пока на внешнеполитических фронтах Россия ведёт трудные бои и фиксирует значительные успехи, которые не могут поколебать ответные меры США в виде санкций к «Северному потоку — 2» и атаки на Россию по линии большого спорта, во внутренней политике идут ожесточённые бои за позиционное преимущество накануне трансфера-2024.

К серьёзным изменениям следует сейчас отнести происходящее вокруг Центрального банка в целом и Эльвиры Набиуллиной в частности. Главе Банка России вменяют в вину крупные ошибки в прогнозировании инфляции, опоздание с диагностикой кредитного «пузыря» в секторе потребительских кредитов, сомнения в эффективности национальных проектов.

Кризис доверия к Набиуллиной выразился в начавшейся среди высшего чиновничества, по свидетельству ряда деловых СМИ, дискуссии на предмет лишения ЦБ контроля над Сбербанком и передачи его контрольного пакета (50% плюс 1 акция) государству в лице Росимущества. Пока ничего не решено, но просто так подобные дискуссии во власти не возникают.

Дело в том, что, лишившись Сбербанка, ЦБ лишится и большого объёма дивидендов. А это усилит его убыточность, которая возникла из-за санации таких банков, как «Траст» и «Открытие», и на сегодня составляет 870 млрд руб. Что это, начало конца карьеры Набиуллиной или ограничение роли ЦБ накануне трансфера-2024?

Главным информационным событием года стал арест отца и сына Арашуковых, теневых воротил по теме откатов и распилов в системе Газпрома. Резонанс был таким, что в высшем руководстве газового монополиста произошли резонансные отставки, начаты многие уголовные дела. За Арашуковым последовало дело Абызова. Потом коррупционные дела пошли десятками.

Но главным свидетельством того, что по линии борьбы с коррупцией в России намерены решать глобальные геополитические вопросы, стали обыски в офисах Михаила Гуцериева. Сей миллиардер считается связанным с интересами части высшей белорусской элиты, занимаясь финансовыми схемами от Китая до отмывания арабских и российских денег на биржах криптовалют. Если это действительно зачистка перед объединением, то намерения у России на этот раз максимально серьёзные.

Но политическая борьба не утихает ни на минуту. Правительство, оставаясь сосредоточением делегатов от всех правящих кланов и действуя в их интересах, заявляет о намерении провести в новом году тотальную приватизацию. Причём даже не в интересах пополнения бюджета —

⁴ Источник: ИА REGNUM (<https://regnum.ru/news/polit/2812400.html>)



там и так профицит.

Крупнейшие российские компании будут продаваться иностранным (то есть, конечно, американским) инвесторам из теоретических соображений — ради так называемого «укрепления институциональной структуры». А проще — ради уменьшения доли государства в экономике. В список компаний, где либералы решили вывести государство из доли, вошли «Почта России», Глобальная навигационная спутниковая система (ГЛОНАСС), Россельхозбанк, Зарубежнефть, Новороссийский морской торговый порт (НМТП), «Росгеология», РЖД, Росагролизинг, Государственная транспортная лизинговая компания (ГТЛК), Продинторг, аэропорт «Шереметьево», Россети, РусГидро, ФСК ЕЭС, Объединённая зерновая компания (ОЗК), Российские иглоподромы, «Аэрофлот», Дом.РФ.

Эксперты считают наиболее тревожными намерения продать американцам доли в ГЛОНАСС и Дом.РФ. Даже если это будут не контрольные пакеты, это возвращает американскую монополию на рынке систем спутниковой навигации и IP-телефонии в интересах Пентагона и американских спецслужб. США — стратегический противник, и вот именно его экономический блок правительства намерен впустить в ситуации гибридной войны в отечественные системы слежения за перемещением граждан РФ.

Главным итогом уходящего 2019 года стало продолжение обострения классовой борьбы либералов и всего общества, включая население и бизнес. Выразилось это в росте протестной активности населения крупных городов по локальной тематике, падении рейтинга партии власти «Единая Россия», снижении доверия власти в целом и росте скандалов с участием высших чиновников разного уровня в частности.

3.1.2. Картина деловой активности. I квартал 2020 года⁵

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 1кв20 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г (4кв19 – 2,1 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность (вклады за январь–март составили 1,0 и 0,4 п.п. соответственно). Положительный вклад в темпы роста ВВП в 1кв20 внес календарный фактор (дополнительный день в феврале).

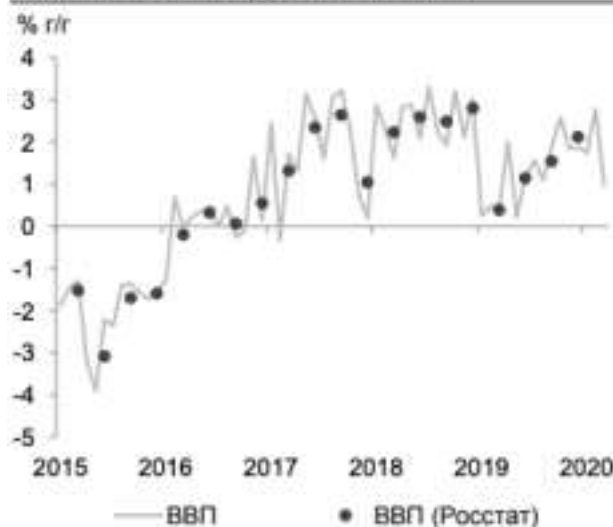
Рост ВВП в марте 2020 г. оценивается на уровне 0,9 % г/г (в феврале – 2,8 % г/г и 1,7–1,9% г/г с исключением календарного фактора). Основное сдерживающее влияние на темпы роста российской экономики в марте оказывало ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры на фоне снижения цен на сырьевые товары и введения карантинных ограничений в странах – торговых партнерах.

Основной вклад в рост ВВП в марте, по оценке, внесла торговля (вклад в ВВП сохранился на среднем уровне января–февраля – 1,0 п.п.). При этом оборот розничной торговли ускорился до 5,6 % г/г с 4,6 % г/г в феврале, обновив максимум с декабря 2014 года. Повышенный спрос отразился в том числе на автомобильном рынке: продажи легковых автомобилей выросли в марте на 4,0 % г/г после сокращения на 2,2 % г/г месяцем ранее.

Положительный вклад в темпы роста ВВП в марте также внес сектор услуг (0,3 п.п.). Вклад промышленного производства и строительства оценивается на околонулевом уровне.

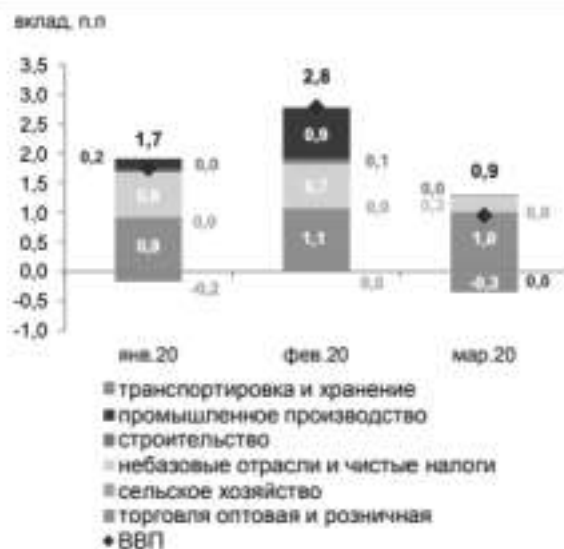


Рис. 1. В марте темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

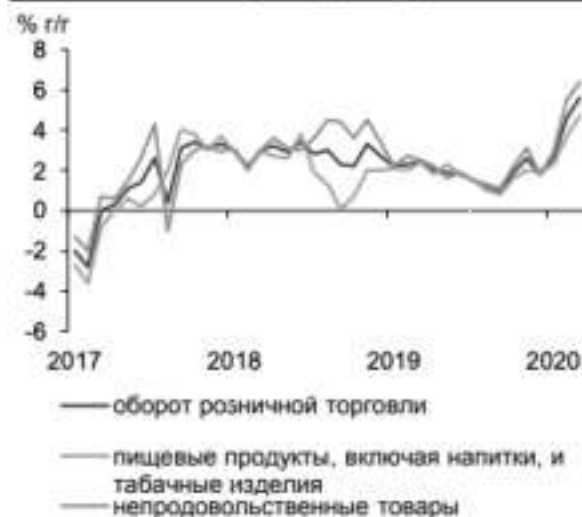
Рис. 2. В марте основную поддержку экономике оказала торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

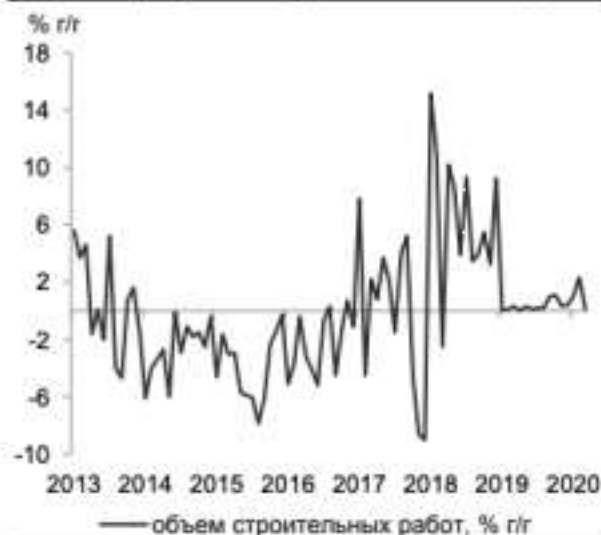
Вместе с тем существенный отрицательный вклад в темпы роста ВВП в марте внес транспортный сектор (-0,3 п.п.). В марте был зафиксирован максимальный за последние 5 лет спад грузооборота транспорта (-7,1 % г/г, -0,5 % г/г в феврале), что связано, в первую очередь, со снижением внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота обновил максимум с декабря 2014 г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительства в марте вернулся на уровень 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в марте продолжает сохраняться на низком уровне – 4,5 %. Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в марте увеличилась на 107,6 тыс. человек (0,1 % м/м SA), в годовом выражении снижение также замедлилось до -0,2 % г/г (февраль -0,8 % г/г). Численность занятого населения с исключением сезонности увеличилась на 46,9 тыс. человек (0,1 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,1 % г/г (февраль -0,5 % г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора увеличилась на 60,7 тыс. человек (1,8 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось

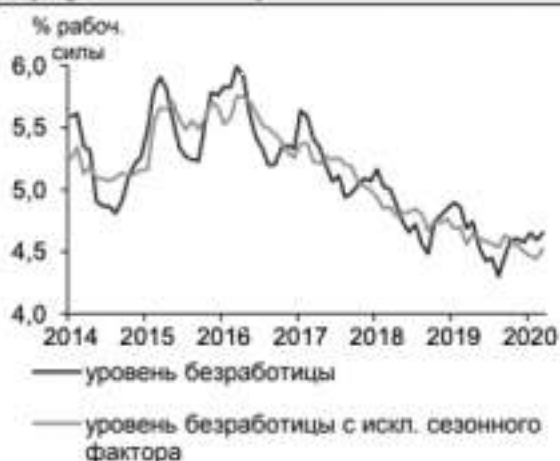


до -0,9 % г/г (февраль - 6,3 % г/г).

В целом за январь-март 2020 г. численность рабочей силы уменьшилась относительно соответствующего периода прошлого года на 261,7 тыс. человек (-0,3 % г/г) как за счет снижения численности занятых (-112,4 тыс. человек или -0,2 % г/г), так и за счет снижения численности безработных (-149,3 тыс. человек или -4,1 % г/г). Уровень безработицы составил 4,6 % от рабочей силы (с исключением сезонности – 4,5 % от рабочей силы).

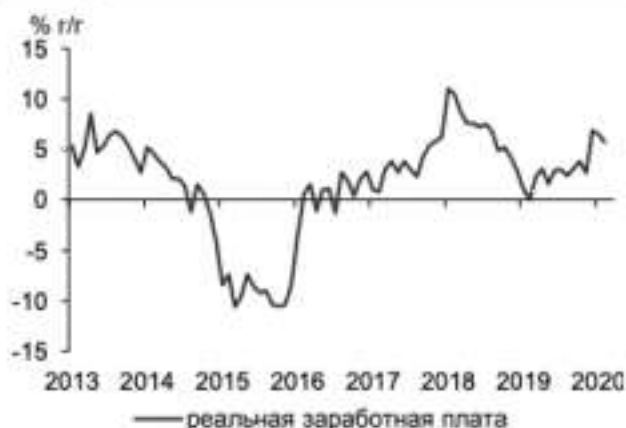
На фоне сохранения безработицы на низких уровнях заработные платы в январе–феврале 2020 г. продолжали расти. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1 % г/г (после 9,1 % г/г в январе), реальная – на 5,7 % г/г (6,5 % г/г месяцем ранее). В целом за январь–февраль рост среднемесячной заработной платы составил 8,8 % г/г в номинальном выражении, 6,3 % г/г – в реальном.

Рис. 5. Уровень безработицы в марте вернулся на январские значения



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. В феврале 2020 г. продолжился рост заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост оплаты труда внес основной положительный вклад (1,7 п.п.) в рост реальных денежных доходов населения, который, по данным Росстата, за 1кв20 составил 0,9 % г/г. Поддержку динамике денежных доходов населения также оказывали социальные выплаты, вклад которых составил 0,3 п.п. Вместе с тем другие доходные компоненты – доходы от собственности и предпринимательской деятельности, а также прочие доходы – по итогам 1кв20 продемонстрировали отрицательную динамику в годовом выражении.

Кроме того, ускорение роста обязательных платежей в 1кв20 (до 8,2 % г/г), которые включают, в том числе, проценты по кредитам, обусловило увеличение разрыва в динамике реальных денежных доходов и реальных располагаемых денежных доходов населения, которые по итогам января–марта сократились на 0,2 % г/г.



Рис. 7. В 1кв20 реальные денежные доходы выросли на 0,9 % г/г

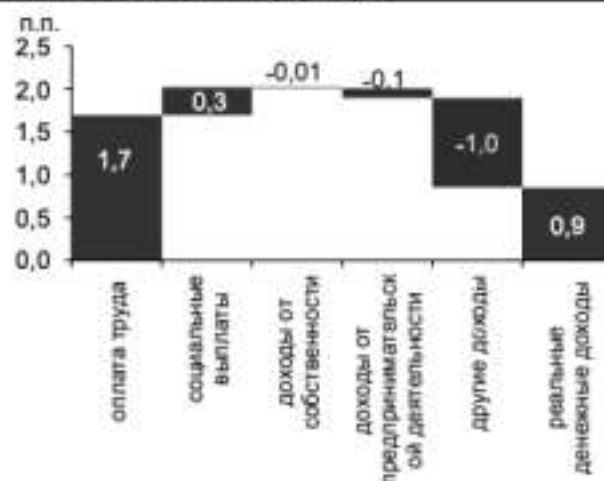


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв.20	мар.20	апр.20	июн.20	2019	4кв.19	3кв.19	2018
ВВП	1,8*	0,9*	2,8*	1,7*	1,3	2,1	1,5	2,5
Сельское хозяйство	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0	5,3	5,0	-0,2
Строительство	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6	0,9	0,5	6,3
Розничная торговля	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9	2,1	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,0	-7,1	-0,5	-3,9	0,6	-0,8	-0,3	0,2
Промышленное производство	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3	1,8	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5	0,0	1,8	3,8
добыча угля	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6	2,0	0,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5	-0,4	1,3	2,9
добыча металлических руд	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7	3,3	1,3	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4	8,8	12,1	4,2
Обрабатывающие производства	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6	3,9	4,4	3,6
текстильная промышленность	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4	6,7	3,9	3,4
легкая промышленность	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6	5,9	0,4	3,4
деревообработка	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5	1,8	1,1	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2	4,9	0,6	2,6
химический комплекс	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1	6,1	6,5	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2	1,9	2,2	0,4
металлургия	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4	0,9	2,6	1,9
машиностроение	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1	0,5	1,3	6,1
прочие производства	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4	-0,5	10,2	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-4,9	2,9

Рис. 8. Основной вклад в динамику реальных доходов внесла оплата труда

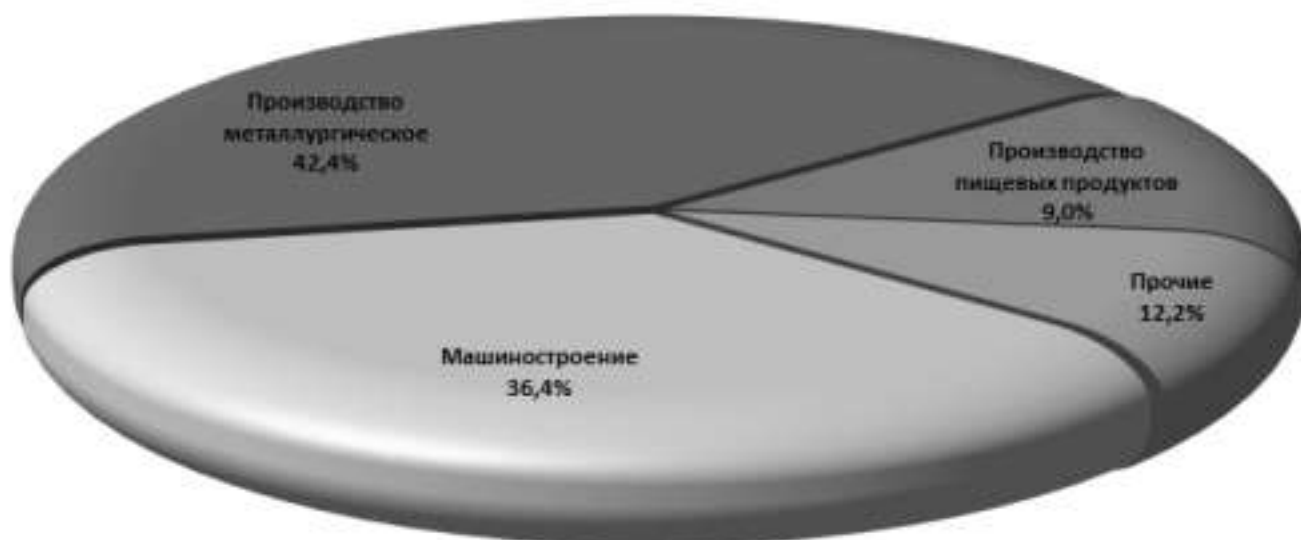


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.1.3. Социально-экономическое развитие Липецкой области в 2019 г.⁶

Устойчивость и сбалансированность экономики области способствует тому, что регион занимает ведущие позиции в Центральном федеральном округе и Российской Федерации по основным социально-экономическим показателям на душу населения. Улучшены позиции региона по вводу жилья, обороту розничной торговли, инвестициям, по среднемесячной заработной плате.

⁶ Источник: Администрация Липецкой области (http://www.admlip.ru/doc/app/bus/econ/econ_itogi_9m2019.docx)



Основные показатели социально-экономического развития Липецкой области

	Липецкая область	ЦФО	Место Липецкой области в ЦФО	РФ	Место Липецкой области в РФ
Объем отгруженной промышленной продукции на душу населения, тыс. руб. (январь-сентябрь 2019 г.)	473,2 ▼ -7,2 %*	347,7	3	347,5	19 ▼ -5
Объем производства продукции сельского хозяйства на душу населения, тыс. руб. (2018 г.)	104 ▲ +6,7 %*	37	4	36	4 ▲ +1
Оборот розничной торговли на душу населения, тыс. руб. (январь-сентябрь 2019 г.)	175,7 ▲ +2,5 %*	213,6	4	165,1	15 ▲ +1
Ввод жилья на душу населения, кв. м. (январь-сентябрь 2019 г.)	0,72 ▲ +27,6 %*	0,43	2	0,33	4 ▲ +1
Уровень безработицы, % (сентябрь 2019 г.)	0,4	0,6	1	0,9	2
Объем инвестиций в основной капитал на душу населения, тыс. руб. (январь-июнь 2019 г.)	49,9 ▲ +3,6 %*	48,2	3 ▼ -1	45,6	19 ▲ +1
Среднемесячная заработная плата, руб. (январь-август 2019 г.)	33 965 ▲ +13 %	58 655	6 ▲ +1	46 112	45 ▲ +3

* индекс физического объема

Индекс промышленного производства составил 97,1 %, объем отгруженной продукции – 541 млрд. руб.

Промышленное производство

541 Объем отгруженной продукции
млрд. руб.

473 Объем отгруженной
продукции на душу населения
тыс. руб.

3 место в ЦФО

19 место в РФ

Промышленное производство по видам экономической деятельности, млн. руб.



Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2019 года составил 97 млрд. руб. с ростом 109 % (оценка), на душу населения 85 тыс. руб.

Инвестиции

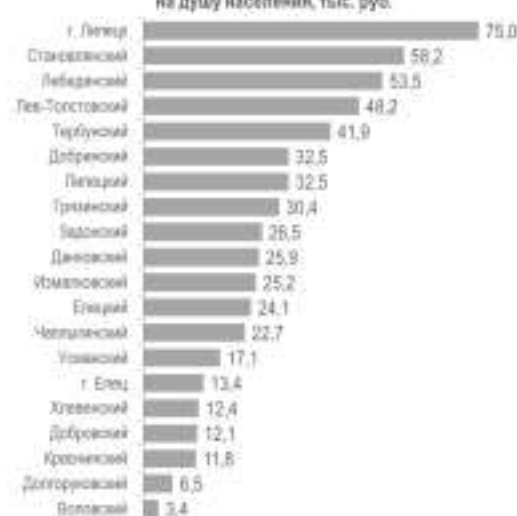
Объем инвестиций

97
млрд. руб.

109 %
к аналогичному периоду
прошлого года

85
тыс. руб.
среднее значение по области

Объем инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям на душу населения, тыс. руб.



В ОЭЗ ППТ «Липецк» зарегистрировано 62 компании-резидента с общим объемом заявленных инвестиций – 197 млрд. руб., освоено 62 млрд. руб. инвестиций, создано 4,4 тыс. рабочих мест.

На территориях 10 особых экономических зон регионального уровня (промышленно-производственного типа – 4, агропромышленного типа – 3, туристско-рекреационного типа – 2, технико-внедренческого типа – 1) всего зарегистрировано 42 участника с инвестиционным потенциалом 72 млрд. руб.

На территории региона осуществляют деятельность два индустриальных (промышленных) парка, включенных в реестр Минпромторга России: «Созидатель» в г. Ельце и «Рождество» в Краснинском муниципальном районе. Резидентами индустриальных парков являются 7 компаний.

Сельское хозяйство области за 9 месяцев 2019 года демонстрирует устойчивый рост.



В растениеводстве рост 112,6 % обеспечен за счет развития тепличного овощеводства. Расширяется производство овощей в закрытом грунте. За январь-сентябрь 2019 года дополнительно введено 22 га теплиц, общая площадь достигла 129 га. До конца года планируется ввести в эксплуатацию еще 66,4 га теплиц.

За 9 месяцев 2019 года сбор овощной продукции закрытого грунта составил 74,8 тыс. тонн (145 % к соответствующему периоду 2018 года) – это второй результат по РФ (после Краснодарского края).

В животноводстве рост составил 102,1 %. В сельскохозяйственных организациях произведено 77,4 % от общего объема сельскохозяйственной продукции, в хозяйствах населения – 14,3 %, в крестьянских (фермерских) хозяйствах – 8,3 %.

Производство скота и птицы на убой во всех категориях хозяйств области за 9 месяцев 2019 года увеличилось на 2 % к соответствующему периоду 2018 года и составило 267,6 тыс. тонн, в сельхозорганизациях – на 3 % (250,5 тыс. тонн).

Производство молока составило 217,4 тыс. тонн (102 %), в том числе в сельхозпредприятиях 160,3 тыс. тонн (104 %).

За январь-сентябрь 2019 года по области произведено 557,2 млн. штук яиц (102 %), в том числе в сельхозпредприятиях 405,2 млн. штук (106 %).

Оборот розничной торговли за 9 месяцев 2019 года составил 201 млрд. руб. (102,5 % к 9 месяцам 2018 года в сопоставимых ценах), общественного питания – 5,8 млрд. руб. (106,6 %).



Оборот розничной торговли в расчете на душу населения области за январь-сентябрь 2019 года составил 175,7 тыс. руб., оборот общественного питания на душу населения составил 5,1 тыс. руб.

В январе-сентябре 2019 года населению оказано платных услуг на 51,4 млрд. руб., или 99,7 % к соответствующему периоду прошлого года, услуг бытового характера на 8,5 млрд. руб., или 103 %. В среднем на одного жителя области оказано платных услуг на 45 тыс. руб., в том числе бытовых – 7,5 тыс. руб.

Инфляция на потребительском рынке области составила 2 %, в том числе на продовольственные товары – 0,9 %.

В области осуществляют свою деятельность свыше 39 тысяч субъектов **малого и среднего предпринимательства**. Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства составляет 123,5 тыс. чел. За 9 месяцев 2019 года в сфере малого и среднего предпринимательства создано более 8 тыс. рабочих мест.

За 9 месяцев 2019 года НМКК «Липецкий областной фонд поддержки малого и среднего предпринимательства» оказал поддержку 294 субъектам МСП на сумму почти 600 млн. руб.



За 9 месяцев текущего года введено в эксплуатацию 820,2 тыс. кв. м **жилья** или 127,6 % к



уровню соответствующего периода прошлого года. Населением за счет собственных и заемных средств построено 626,8 тыс. кв. м жилья (128 % к уровню соответствующего периода 2018 года), что составляет 76,4 % от общего объема ввода жилья.

Ввод жилья на душу населения составил 0,72 кв. м.



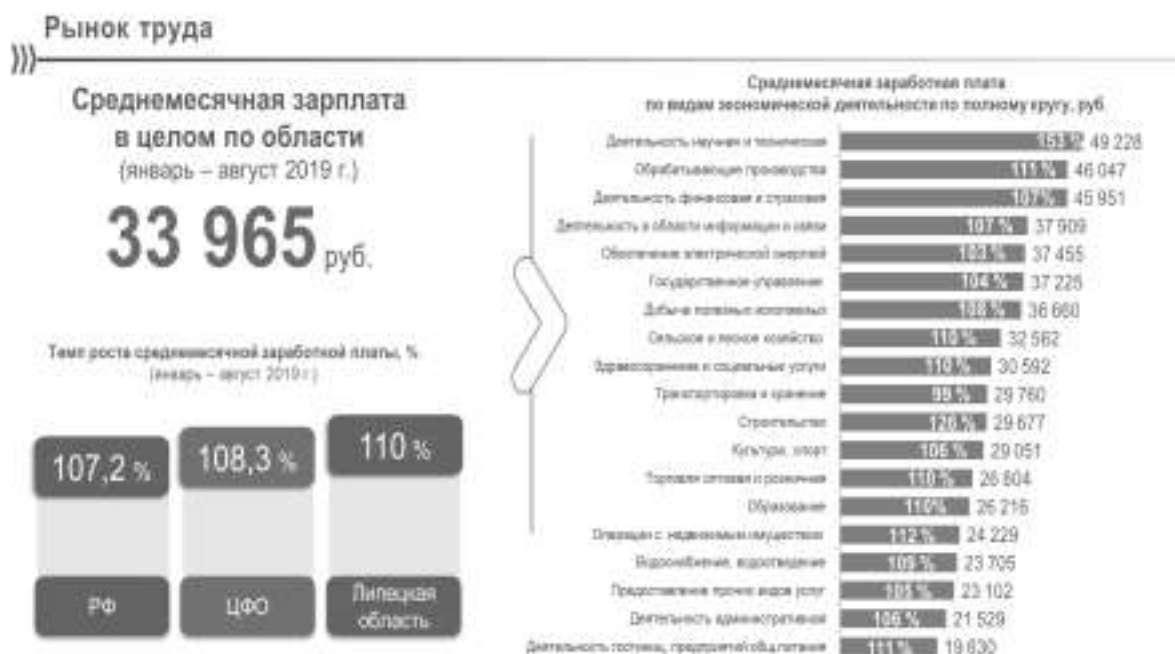
Ситуация на **рынке труда** стабильная. Уровень регистрируемой безработицы в 2,2 раза ниже среднероссийского – 0,4 % (по РФ – 0,9 %). Отсутствует напряженность на рынке труда – 0,3 чел. на 1 вакансию.

Введено более 10 тыс. новых рабочих мест, из которых 76 % – в сфере малого бизнеса.

Из 36,1 тыс. граждан, обратившихся в службу занятости за содействием в трудоустройстве, в январе-сентябре 2019 года, трудоустроено 32,4 тыс. чел., в том числе 25,7 тыс. чел. – на постоянную работу.

Среднемесячная заработная плата за январь-август текущего года выросла на 10 % и составила 33 965 руб.

Реальная заработная плата выросла на 5,4 %, по Российской Федерации – на 2,2 %.



3.1.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому

относятся Объекты оценки

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки в Липецкой области и в Российской Федерации в целом на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объектов оценки.

3.2 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:



- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительным и регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

**5. недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЦ И ТУРИСТИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ В 2019 Г.⁷

Гостиничный бизнес традиционно остается востребованной услугой с сильно сегментированным акцентом. Только в этой сфере можно встретить большое разнообразие качества, сервиса. Ежегодный анализ рынка гостиниц подтверждает всегда имеющуюся емкость бизнеса, во всяком случае для тех, кто готов войти в неконкурентоспособную среду. На вершине рейтингов как всегда крупные компании, все больше обретающие черты сетевого ритейлинга с агрессивными методами продвижения.

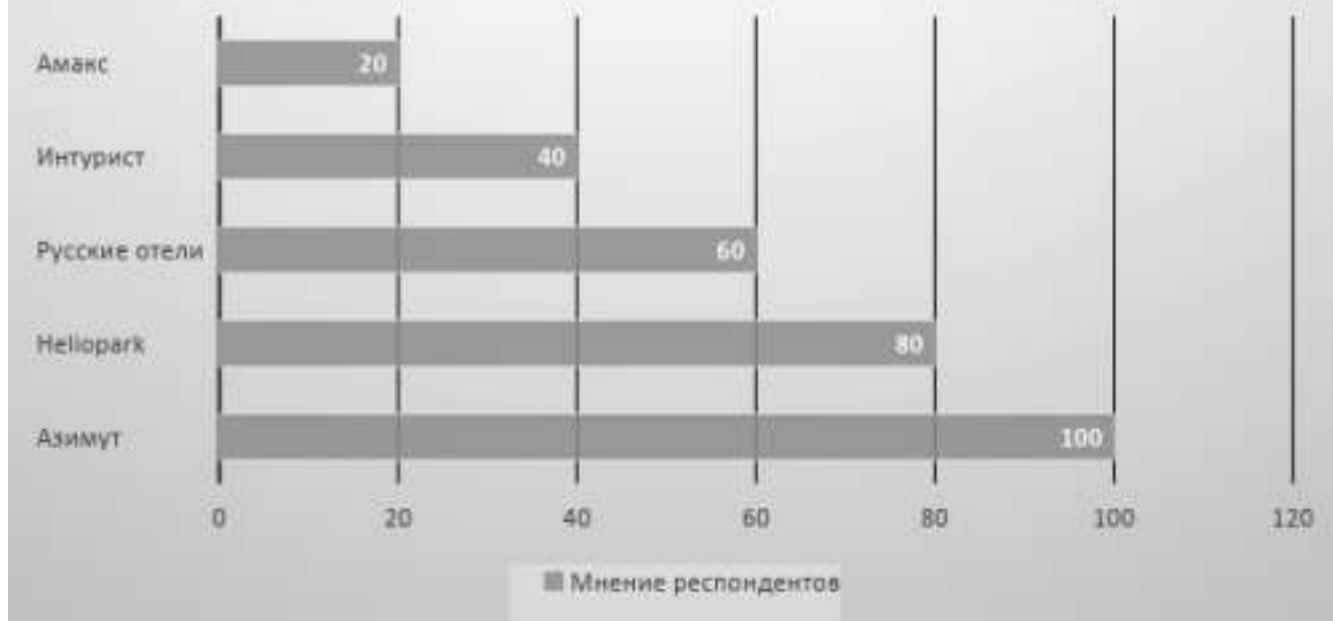
Открытие собственного дела по гостиничному направлению относится к категории долгосрочных инвестиций. По этой причине начинающим бизнесменам необходимо знать тонкости гостиничного дела, обладать статистикой ближнего горизонта.

Высокая интенсивность гостиничного бизнеса представлена в регионах высокой проходимости туристического потока. Это федеральные столицы Москва, Санкт-Петербург, а теперь и Симферополь. Всегда много постояльцев и командированных в курортной зоне – Сочи, Калининград и побережье черного моря. Не менее востребовано направление бизнеса в промышленных центрах – Екатеринбурге, Красноярске и Новосибирске. В составе ожидающих клиентского потока десятая часть регионов, встречающих гостей, приехавших на различные фестивали или с целью изучения культурного наследия.

О сетевом ритейле гостиничного бизнеса в России говорить пока рано. В каждом регионе существуют свои лидеры. Между тем в анализах рынка хостелов ведущих рейтинговых агентств все чаще выделяются четыре бренда: «Азимут», отель Heliopark, группа компаний «Русские отели» и «Интурист». В исследования пока что не попадает достаточно крупная динамично развивающаяся сеть гостиниц и отелей «Амако», представленная в 22 российских городах.

⁷ Источник: <https://alterainvest.ru/rus/blog/analiz-gostinichnogo-rynka-2019/>

Гостиничный бизнес, претендующий на статус федерального в 2019-2022 годах



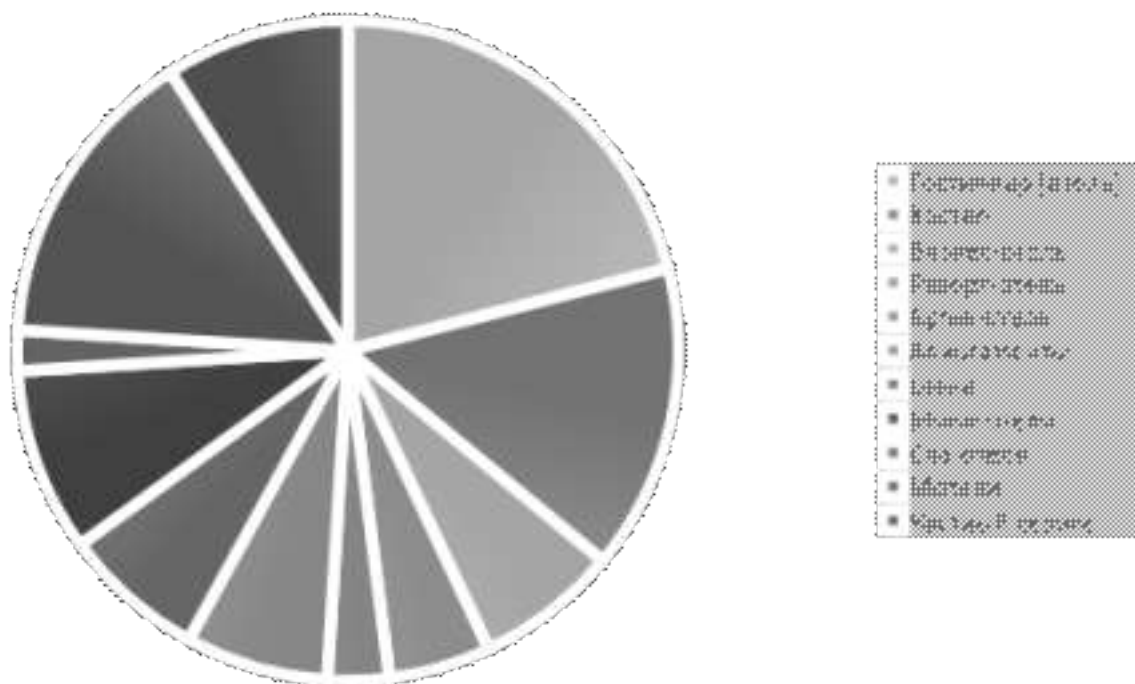
Развитие бизнеса в месте присутствия одного из этих брендов будет весьма затруднительным, поскольку данные компании опираются на имеющуюся практику, профессиональный штат и современные инструменты продвижения.

Если же обратиться к исследованиям более узкого сегмента, на пример, провести анализ рынка хостелов Москвы, то в столице емкость рынка и ликвидность бизнеса всегда остаются на высоте. Только в 2012 году эта ниша рынка показала четырехкратный прирост по основным показателям. В году 2016 Москва располагала фондом в 52000 номеров. Чемпионат мира 2018 столица встречала 950-ю гостиницами. И это, не считая владельцев свободных квартир, принявших активное участие в размещении прибывающего потока. Ценники известны всем россиянам не понаслышке. На 2019 и перспективу Москва будет обладать юбилейным арсеналом различного рода хостелов и гостиниц в количестве тысячи.

Состав участников, стратегии ведения бизнеса

Структура бизнеса остается достаточно разнообразной. По примеру зарубежных стран российский потребитель подходит к выбору номерного фонда достаточно практично – под имеющийся бюджет. Состав участников и уровень сервиса на 2019 год уже корректируется по результатам закончившейся программы «Развития внутреннего и въездного туризма в РФ» на 2011-2018 годы. Также при составлении рейтинга учтены требования обязательной с 2019 года классификации гостиниц, имеющих более 15 номеров.

Доля рынка по типам гостиниц на 2019 год



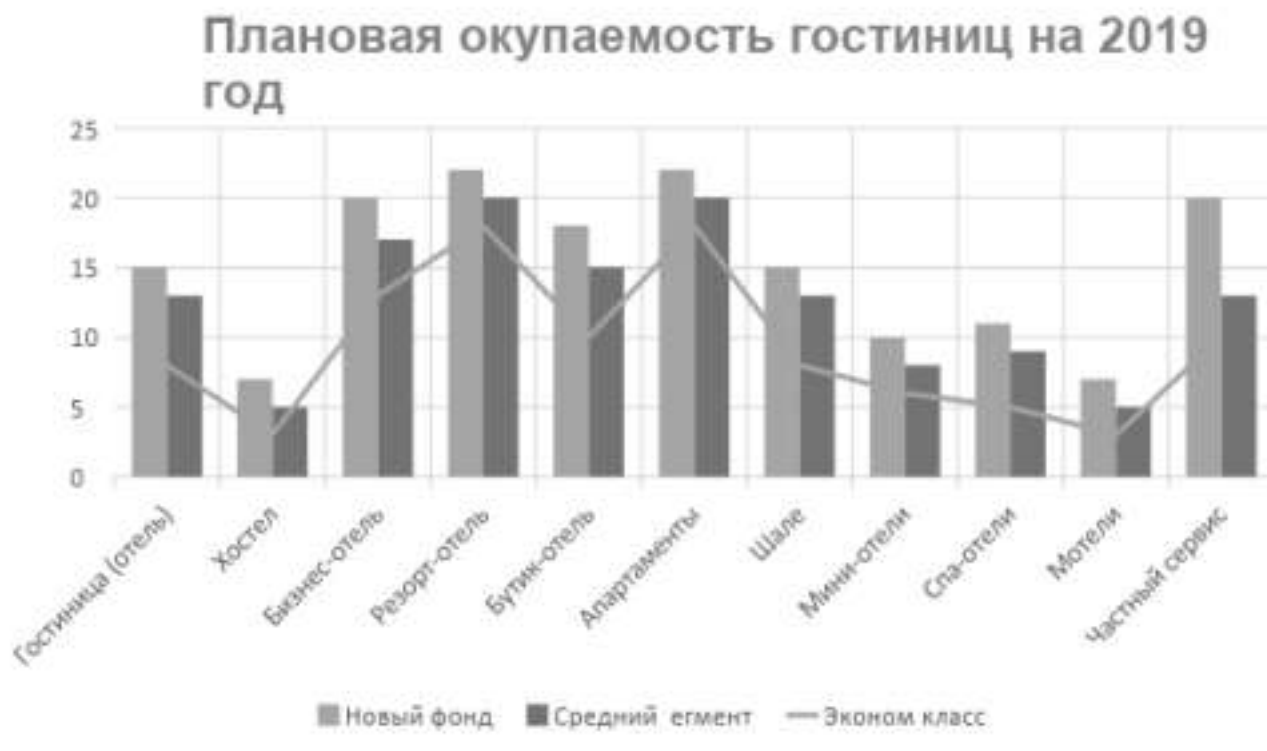
Анализ гостиничного рынка по типам номерного фонда показывает различные предпочтения потребителей и соответствие уровня, обеспечиваемого предпринимателями. В подробной классификации разобраться достаточно трудно, поэтому к ней чаще прибегают организаторы массовых поездок, командированные работники.

В России статистика гостиничного рынка поддерживается всеми типами услуг, при этом предприятия выбирают единую стратегию «компоновки» тарифов. Это различные виды номерного фонда в одной точке продаж, наличие дополнительных услуг, оплачиваемых отдельно. Ярким примером такого обслуживания является питание или предоставления лечения (в санаториях). Таким образом потребитель оставляет за собой право выбрать необходимый ему набор сервиса, который ему доступен по потребностям и бюджету.

Потенциал увеличения клиентского потока, проблематика

Гостиничный бизнес в России согласно статистике, сильно отстает от мирового уровня. И дело здесь не столько в сервисе, сколько умелом управлении предприятиями. Аналитическими агентствами часто указывается на такой недостаток как отсутствие взаимодействия с очевидно смежными отраслями, такими как туризм и проведение культурных, спортивных и других массовых мероприятий. Недостаток потенциала кроется в низком уровне готовности к лавированию сервисом. К примеру, группа корпоративных туристов перед отправлением запрашивает в месте будущего пребывания определенное количество номеров определенного уровня. При отсутствии предложения в полном объеме компания, обрабатывающая заявку, сможет обеспечить либо часть потребности, либо рискует совсем потерять клиента. В этом отношении «звездность» гостиниц согласно классификации, имеет двойственную эффективность.

Немалых успехов в отрасли удалось добиться и по направлению привлечения иностранцев. Привлечение транспортных компаний для организации трансфертов, местных властей и работников культуры еще раз доказывает, что гостиничный бизнес работает идеально в состоянии симбиоза.



Согласно данным 2018 года, средняя загрузка номерного фонда составила 54%. Таких показателей в отрасли удалось добиться благодаря активности предпринимателей и внедрения ряда государственных программ. С точки зрения инвестиционной привлекательности горизонты окупаемости бизнеса находятся в диапазоне от 5 до 15 лет. Несмотря на явную рентабельность не хватающего фонда среднего класса девелоперы продолжают делать упор именно на обновление гостиниц до высшего класса или постройку новых зданий.

Гостиничный бизнес в России остается привлекательным и для предпринимателя, и для инвесторов. Дополнительными катализаторами отрасли выступают поддержка государственных органов и взаимодействие со смежными видами бизнеса.

3.3.1. Основные показатели рынка гостиниц и рекреации и параметры, необходимые для оценки объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения

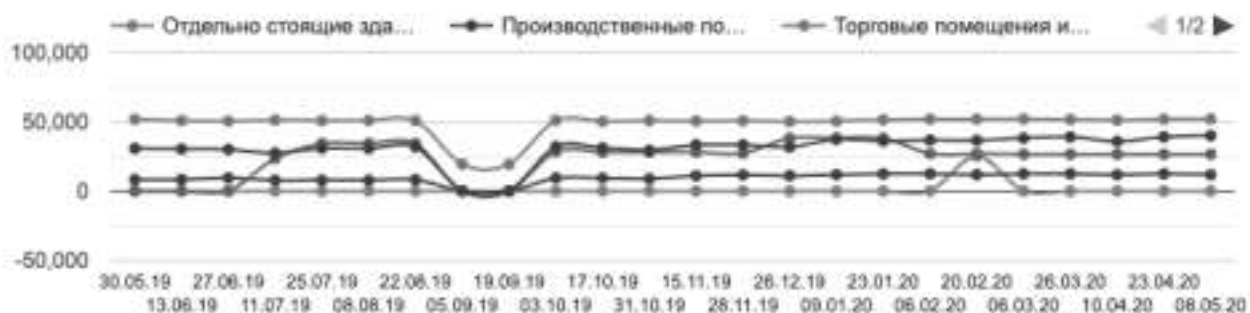
В процессе анализа рынка недвижимости Липецкой области Оценщиками не были выявлены факты продажи/сдачи в аренду, а также предложения к продаже/аренде земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Тем самым проведенный анализ рынка недвижимости показал отсутствие в Забайкальском крае рынка земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

В силу того, что сегмент гостиничной недвижимости сопоставим с сегментом объектов недвижимости рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения по параметрам, тенденциям и характеристикам, поэтому показатели, характеризующие гостиничный сегмент рынка, будут характеризовать и сегмент рынка объектов недвижимости рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

Таблица 11. Основные показатели рынка рекреации и параметры, необходимые для оценки объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения



Показатель	Москва	Санкт-Петербург	Регионы	Источник информации
Загрузка санаториев, %			68 %	http://ratanews.ru/news/news_19042016_1.stm
			70-90 %	http://ekb.dk.ru/news/turfirmy-razvivayut-vnutrioblastnoj-otdyx-236612588
			53 %	http://www.executive.ru/education/cases/1959576-otdyha-ne-budet
			72 %	Годовой отчет ОАО «РЖД -Здоровье»
Рентабельность санаториев, %	6-10 %			http://kommersant.ru/doc/1913788
	12%			http://altapress.ru/altfood/story/fedor-elfimov-drat-s-sanatoriev-trishkuri-nepravilno-57089
	6-7%			http://sankurtur.ru/news/3437/
Срок окупаемости, лет.	11,5			http://www.docme.ru/doc/519665/investicionnye-proekty
	7,2			http://www.chechentourism.ru/?page_id=1604
	10			http://www.minkavkaz.gov.ru/actual/potentsial-razvitiya-severnogo-kavkaza/
	15			https://www.google.ru/url?sa=t&rd=j&q=&esrc=s&source=web&cd=38&ved=0ahUKEwiY3qfr4_3PAhUJQJoKHelRCjM4HhAWCEQwBw&url=http%3A%2F%2Fmkrf.ru%2Fupload%2Fmkrf%2Fmkdocs2016%2F28_01_2016_02.docx&usg=AFQjCNFr9z7ITU38w5Xb3EITSWcj3wTuQA&sig2=JYG_b71y16Gkn1tYLa3xkA&bv=bv.136811127,d.bGs&cad=rja
Прогноз развития рынка гостиничной и рекреационной недвижимости Липецкой области				
Общий прогноз (General Trend)	Позитивный			
Ликвидность (Liquidity)	Средняя			
Инвестиционная стратегия (Investment Strategy)	Держать			
Изменение суточных цен в краткосрочном периоде (Short Term Price Trend)	Цены стабильны			
Изменение предложения в краткосрочном периоде (Short Term Supply Trend)	Рост			

**3.4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ⁸****Диаграмма 1. Предложение коммерческой недвижимости в Липецкой области (продажа)****Таблица 12. Предложение коммерческой недвижимости в Липецкой области (продажа)**

Даты	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещения общепита за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
08.05.2020	52022	+0.18%	26585,6	+0%	39957,4	+2.25%
23.04.2020	51926,1	+1.3%	26585,6	+0%	39057	+8.07%
10.04.2020	51248,9	-0.83%	26585,6	+0%	35906,5	-8.79%
26.03.2020	51675,1	-0.78%	26585,6	+0%	39063,5	+2.07%
06.03.2020	52078,3	+0.2%	26585,6	-1.56%	38254	+4.37%
20.02.2020	51973,3	+0.06%	26999,5	+0%	36583,6	-0.6%
06.02.2020	51944	+0.66%	26999,5	-41.62%	36801,3	+1.92%
23.01.2020	51602	+2.01%	38236	+0%	36093,2	-3.53%
09.01.2020	50565,1	+0.65%	38236	+0%	37366,4	+14.75%
26.12.2019	50235,6	-1.1%	38236	+28.67%	31854,9	-4.64%
28.11.2019	50789,3	+0.46%	27275,4	-3.03%	33331,9	-0.27%
15.11.2019	50553,9	-0.82%	28103,2	+0%	33421,7	+11.92%
31.10.2019	50968,1	+1.34%	28103,2	+0%	29439,2	-6.02%
17.10.2019	50285,6	-1.52%	28103,2	-1.47%	31212,6	-2.95%
03.10.2019	51048,1	+62.12%	28517,1		32132,6	
19.09.2019	19337,9	+0%	0		0	
05.09.2019	19337,9	-163.5%	0		0	
22.08.2019	50955,5	+0.1%	34343,7	+0%	31946,3	+3.67%
08.08.2019	50903,1	+0%	34343,7	+0%	30774,6	-0.18%
25.07.2019	50903,1	-0.84%	34343,7	+31.56%	30829,8	+11.12%
11.07.2019	51330,1	+1.6%	23506,2		27402,5	-9.75%
27.06.2019	50509	-0.75%	0		30074,9	-0.99%
13.06.2019	50886,5	-1.87%	0		30371,3	-1.36%
30.05.2019	51839,3		0		30784,6	

⁸ Источник информации: <https://lipetskaya-oblast.rest-ate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#6m1>

**Диаграмма 2. Предложение коммерческой недвижимости в Липецкой области (аренда)**

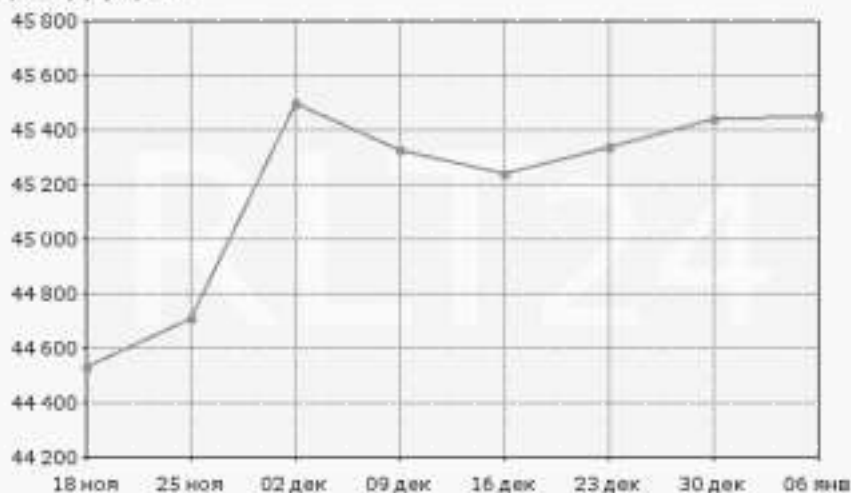
Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.05.2020)
Производственные помещения (м ²)	0 руб.	+ 0 руб. За м ²	
Торговые помещения и площади (м ²)	588 руб.	+ 7 руб. За м ²	10 000 ... 1 200 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	555 руб.	+ 43 руб. За м ²	8 500 ... 982 800 руб. за объект

Таблица 13. Предложение коммерческой недвижимости в Липецкой области (аренда)

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
08 мая 2020	0		587.7	+1.38%	555	+0.04%
23 апреля 2020	0		579.6	+3.19%	554.8	+9.57%
10 апреля 2020	0		561.1	-3.92%	501.7	-13.14%
25 марта 2020	0		583.1	-0.36%	567.6	-1.83%
06 марта 2020	0		585.2	+0.43%	578	-0.28%
20 февраля 2020	0		582.7	-1.13%	579.5	-0.47%
06 февраля 2020	0		589.3	-0.76%	582.2	-0.89%
23 января 2020	0		583.8	-0.1%	587.4	-5.38%
09 января 2020	384.9	+24.89%	584.4	+0.12%	619	+0%
26 декабря 2019	286.2	-15.33%	583.7	+2.31%	619	+2.26%
28 ноября 2019	341.8		580	-0.78%	605	+1.82%
15 ноября 2019	0		584.5	+1.18%	594	-276.53%
31 октября 2019	0		577.7	+0.24%	2236.6	-3.11%
17 октября 2019	0		576.3	-0.21%	2306.1	+3.32%
03 октября 2019	305.6		577.5	-77.67%	2229.5	
19 сентября 2019	0		1027.2	+0%	0	
05 сентября 2019	0		1027.2	+48%	0	
22 августа 2019	0		554.7	+0.16%	586.1	-247.84%
08 августа 2019	0		553.8	+0.25%	2038.7	+2.02%
25 июля 2019	0		552.4	-8.36%	1987.4	-12.55%
11 июля 2019	0		598.7	+3.14%	2236.9	-8.58%
27 июня 2019	0		579.9	+0.81%	2451.2	-12.54%
13 июня 2019	0		575.2	-1.03%	2758.5	+81.46%
30 мая 2018	0		581.1		511.9	

**3.5. РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГЛИПЕЦКА⁹**

Цена квадратного метра жилья, Липецк - 06.01.2020:

45 449 руб/м² *734 \$/м²**655 €/м²**Динамика цен на квартиры в Липецке**Цена, руб/м²

Изменение цены квадратного метра квартир в Липецке за неделю:

↑ +0.02%

Изменение средней цены квартир в долларах США за неделю, Липецк:

↑ +0.22%

Объём вторичного рынка жилья в Липецке*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
3.0 тыс. квартир	7.7 млрд. руб.	168.5 тыс. м²

Квартиры в Липецке на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	30.8%	929	1.6 млрд. руб.	33.5 тыс. м²
двухкомнатные квартиры	35.7%	1.1 тыс.	2.6 млрд. руб.	55.9 тыс. м²
трёхкомнатные квартиры	24.9%	750	2.5 млрд. руб.	53.6 тыс. м²
многокомнатные квартиры	8.7%	261	1.1 млрд. руб.	25.4 тыс. м²

Средняя цена квартир в Липецке
за 1 кв. метр, 6 января 2020 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	46 382 руб/м²	749 \$/м²
двухкомнатные квартиры	45 686 руб/м²	738 \$/м²
трёхкомнатные квартиры	44 902 руб/м²	725 \$/м²
многокомнатные квартиры	42 737 руб/м²	690 \$/м²

⁹ Источник информации: <http://www.rlt24.com/prices/lipetsk>

**Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в
Липецке за неделю**

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↓-0.61%	- 283 руб.
2 комн. квартира	↑+0.30%	+ 136 руб.
3 комн. квартира	↑+0.38%	+ 172 руб.
многокомнатная квартира	↑+0.43%	+ 185 руб.

Цена квартир в Липецке, 6 янв 2020 г. *

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	36.0 м²	1 685 900 руб.	27 233 \$
2 комн. квартира	52.0 м²	2 417 182 руб.	39 046 \$
3 комн. квартира	71.5 м²	3 281 367 руб.	53 006 \$
многокомнатная квартира	97.4 м²	4 266 461 руб.	68 919 \$

Изменение стоимости квартир за неделю, Липецк

количество комнат	изменение стоимости квартир	
1 комн. квартира	↓-0.52%	- 8 885 руб.
2 комн. квартира	↑+0.28%	+ 6 668 руб.
3 комн. квартира	↑+0.75%	+ 24 478 руб.
многокомнатная квартира	↓-0.66%	- 28 384 руб.

Средняя цена за квартиру в Липецке на 06.01.2020: *

55.9 м²	2 567 392 руб.	41 473 \$
---------	----------------	-----------

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

Согласно Федеральному стандарту №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) "в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов".

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которым и объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством



анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

По мнению специалистов, работающих на рынке коммерческой недвижимости региона, в зависимости от передаваемых имущественных прав, обременений этих прав, влияние данного фактора может достигать 20%.

- Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Влияние фактора находится в диапазоне от 0% - 15%.

- Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

При продаже недвижимости стоимость объекта всегда снижается на определенный дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидкой на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа от ликвидности объекта.

Различные условия рынка оказывают влияние в диапазоне 0%-30%.

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,

условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

■ **Местоположение объекта**

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

■ **Назначение**

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта. Для этого требуется предварительно выявить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

Все объекты недвижимости условно можно разделить на 3 вида: торговые, офисные и складские. Есть еще так называемые "помещения свободного назначения", которые могут быть отнесены как к одному, так и к другому виду, в зависимости от своих архитектурных и строительных особенностей.

В стоимости объектов недвижимости существует (всегда) четкое разделение. Самый дешевый квадратный метр у складских, посередине – у офисных, самый дорогой – у торговых помещений. Данное ценообразование основано на прибыльности каждого из вида объектов. Влияние данного фактора находится в диапазоне от 10-30%.

■ **Физические характеристики объекта**

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

Физические характеристики включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Важно, что корректировка на любое из физических различий должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость. При этом вовсе не обязательно, чтобы объект, имеющий, например, большую площадь, имел более высокую удельную стоимость. Здесь возможна обратно пропорциональная линейная или нелинейная зависимость.

В том числе, к физическим характеристикам относятся:

Состояние внутренней отделки. Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высокая удельная величина его стоимости/ставка, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта.

Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 30%.

Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). Как правило, отдельно стоящее здание находится на открытой площадке, где много парковочных мест, отличная видимость наружной рекламы предприятия торговли, расположенного в помещении, как результат



– доходность таких объектов выше, чем у встроенных помещений. Отдельно стоящие здания отличаются инвестиционной стоимостью более высокой, чем встроенные помещения. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки находится в диапазоне от 0 до 10%.

Инженерное оснащение. Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер арендных ставок для офисной недвижимости, поскольку без наличия инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы. Особенно следует обращать на этот фактор при подборе помещений для парикмахерской, салона красоты.

Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 0 до 30%.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

По мнению экспертов, влияние данного фактора на размер арендных ставок находится в диапазоне 5-15%.

Более подробное описание указанных и прочих факторов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 14. Ценообразующие факторы

Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Российский рынок недвижимости непрозрачен. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам. Следовательно, корректировка на условия финансирования не применяется	
Скидка на торг	4,3% - 17,0%	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Фактор времени	зависит от ситуации и тенденций рынка	сайт https://rosrealty.ru/cena
Местоположение	Расчетные значения	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Расположение относительно красной линии	коэффициент 0,73 - 0,88	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Тип парковки	коэффициент 0,8 - 1,25	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие



Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
		коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Функциональное назначение	коэффициент 1,06 - 1,44	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Площадь	коэффициент 0,69 - 1,45	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Наличие отдельного входа	коэффициент 0,79 - 0,91	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Тип объекта	коэффициент 0,83 - 0,97	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Материал стен	коэффициент 0,70 - 1,41	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Тип площади	коэффициент 0,77 - 3,52	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Этаж расположения/этажность	коэффициент 0,73 - 1,37	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Состав арендной ставки	коэффициент 1,12 - 1,29	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред.



Фактор стоимости	Диапазоны корректировок, %, коэфф.	Источники информации
		Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Физическое состояние здания	коэффициент 0,58 — 1,72	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Процент недозагрузки при сдаче в аренду	6,5% - 18,5%	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Величина операционных расходов	12,0% - 24,5%	Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Ставка капитализации	7% – 20 %	https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda
Передаваемые имущественные права	коэффициент 0,74-1,35	Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Скидка на торг	5,1%-19,8%	Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Местоположение	коэффициент 0,80-1,25	Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Площадь	коэффициент 0,79-1,27	Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Наличие коммуникаций	коэффициент 1,09-1,22	Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018
Категория и разрешенное использование	Данные ценообразующие факторы являются основополагающими и не подвергаются корректировкам, т.к. это может привести к существенному искажению итоговой стоимости	

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные



фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях). Данные элементы сравнения не противоречат п. 22 ФСО № 7.

Вывод: Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, расположение относительно красной линии, расположение относительно остановки общественного транспорта, доступ к объекту, тип парковки, площадь строения, площадь земельного участка, материал стен, этаж расположения, наличие отдельного входа, физическое состояние, состояние отделки, функциональное назначение.

3.7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное;
- складское.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Вывод: исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилкой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций



использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве объекта рекреационного назначения после завершения строительства.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

4.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

В соответствии с п.11 Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Таким образом, условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие:

1. Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с ними. При этом рынок акций аналогичных объектов характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
2. По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.
3. Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Для получения ценового измерителя Оценщику необходимо проанализировать состояние рынка недвижимости региона и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода – существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на аналогичные объекты. В частности:

- участники рынка;
- ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу, разница между ценой продажи и ценой покупки, динамика изменения цен);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических

событий на ценообразование).

Далее, для корректного и обоснованного выбора аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об объектах-аналогах.

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

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

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

4.2.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

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

В соответствии с п.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, например, жилых и нежилых помещений.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик использовал затратный подход к оценке.

Доходный подход. В соответствии с п.23а ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Принимая во внимание то, что оцениваемые объекты незавершенного строительства не способны генерировать доход, это делает невозможным применение доходного подхода к оценке. На основании этого Оценщик принял решение не использовать доходный подход к оценке.

Таким образом, доходный подход не использовался для проведения оценки.

Сравнительный подход. Для оценки сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок объектов, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с объектами допускается использование цен предложения.

Оценщику не удалось выявить факты продажи, либо предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемым объектам незавершенного строительства, что делает невозможным применение сравнительного подхода к оценке. На основании этого Оценщик принял решение не использовать сравнительный подход к оценке.

В соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости» (ФСО №7), оценщик принял решение не использовать сравнительный подход к оценке.

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

4.3.1. Выбор и обоснование применения методов оценки

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, гласящий, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за интересующий его объект капитального строительства больше, чем сумма, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию (с учетом накопленного износа).

Затратный подход сводится к следующей математической модели:

$$P = ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}} + P_{\text{зп}}$$

Где:

P – рыночная стоимость

ПВС – полная восстановительная стоимость объекта капитального строительства (или стоимость замещения) в рыночных ценах, с учетом прибыли застройщика (девелопера), руб.;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ, в долях;

$P_{\text{зп}}$ – рыночная стоимость прав на свободный (незастроенный) земельный участок.

Первые два слагаемых ($ПВС - ПВС \times I_{\text{нак}}$) представляют собой рыночную стоимость строения (улучшений земельного участка).

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе может определяться стоимость воспроизводства или стоимость замещения аналогичного объекта.

Под стоимостью воспроизводства (восстановительной стоимостью) подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.



Прямые строительные затраты - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту).

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Далее из восстановительной стоимости вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (в том случае, если он принадлежит собственнику здания). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод)
- Метод количественного обследования (сметный метод).
- Индексный метод

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового объекта капитального строительства. Определяется обычно из справочников УПВС, УПСС, КО-Инвест или по статистическим данным о стоимости строительства одной единицы сравнения в текущих ценах. Метод достаточно прост в применении и дает допустимую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта капитального строительства как суммы стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако он более трудоемок и требует знания основ сметного дела.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но, в то же время, наиболее трудоемким. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

Индексный метод заключается в индексации суммы затрат, понесенных на создание объекта капитального строительства. Пригоден для объектов, имеющих достоверные сведения



о стоимости затрат на строительство и привлекателен для недавно построенных объектов капитального строительства.

Выводы: В рамках проведения оценки сравнительным подходом Оценщиком использовался метод сравнительной единицы.

4.3.2. Расчет стоимости прав на земельные участки

Теоретические основы определения стоимости земельных участков

На всех уровнях общественного развития земельная собственность воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

- Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она - продукт природы. Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.
- Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом, то есть местом, на котором совершается процесс труда.
- В сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.
- Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.
- Не изнашиваемость и вечность. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Плодородие земли определяется органической частью почвы. Чем больше органического вещества поступает в почву, тем продуктивнее земля. В тоже время при нерациональном использовании она утрачивает качество «вечного» средства производства и быстро теряет свою производительную способность.
- Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.
- Земля в отличие от других средств производства и объектов недвижимости обладает плодородием, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.
- Существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на землю, требующими оценки, являются:

Полное право собственности – возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от арендаторов земельным участком.

Право аренды – срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды.

При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих права – владение, пользование, распоряжение. Владелец земельного участка может обладать первыми двумя правомочиями, однако, без правомочия распоряжения он не будет являться



собственником. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненно наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования, сервитуты.

Тип ценности (стоимости) права аренды определяется объемом его полномочий, которыми наделен арендатор в соответствии с договором аренды.

В случае, если арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), отдавать арендные права в залог и (или) вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, то есть вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в возможности их обмена на другую вещь, и поэтому может быть оценена рыночной или ликвидационной стоимостью.

В случае, если арендатор не вправе определенным образом отчуждать арендные права, то мера ценности таких прав заключена в их вкладе в стоимость объекта недвижимости, имущественного комплекса, предприятия и поэтому может быть оценена потребительской стоимостью.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнительных продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Основным приемом оценки земельных участков является **метод сравнительных продаж**. Этот метод использует цены продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по существенным характеристикам как базовые для последующего анализа. Предполагается, что цена, за которую земельный участок был продан, отражает равновесие спроса и предложения, и если условия на рынке недвижимости существенно не изменились, то аналогичный по своим характеристикам земельный участок может быть оценен на том же уровне. Метод основан на принципе замещения, рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему обойдется аналогичный другой участок с подобными полезными свойствами.

Методы распределения и выделения используются для оценки застроенных участков.

При определении рыночной стоимости земельного участка **методом остатка для земли** оценщики используют вместо общей стоимости застроенного участка доходность объекта недвижимости. Поэтому применение данного метода возможно, когда известна стоимость сооружения на участке, доходность, приносимая объектом, и срок эксплуатации сооружения. Метод применим для оценки участков с новыми объектами, приносящими доход. Остаточный доход для земли — это сумма, оставшаяся после удовлетворения известных требований к доходу сооружения, которая затем капитализируется для оценки стоимости земельного участка.

Современная практика оценки недвижимости применяет также **метод капитализации дохода**. Метод капитализации дохода подразумевает оценку дохода (земельной ренты), который приносит объект недвижимости, и капитализацию его в цену участка на момент оценки. Предполагается, что потенциальный владелец земельного участка рассчитывает на получение



потока доходов от его эксплуатации, при этом обязательно учитываются альтернативные варианты вложения капитала.

В основе метода лежит простое соотношение: стоимость земельного участка равна отношению дохода, полученного от его эксплуатации, к ставке капитализации:

$$V = I / R$$

где **V** — стоимость земельного участка; **I** — доход от эксплуатации земельного участка (арендная плата); **R** — ставка капитализации.

В данном отчете для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж.

Доходный подход не применялся, т.к. анализ рынка земельных участков в Липецкой области показал, что рынок аренды земельных участков практически не развит и формируется в основном за счет передачи в аренду муниципальных и государственных земель по ставкам отличным от рыночных, что, в данном случае, делает невозможным расчет дохода, приходящегося на земельный участок.

Расчет стоимости земельного участка методами сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнительных продаж.

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

МЕТОДИКА РАСЧЕТА

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных риэлтерских агентств в г. Тамбова и источников открытой информации.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 га.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S * V_{\text{скуп}}, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость земельного участка;

S – площадь земельного участка (кв.м);

V_{скуп} – скорректированная стоимость 1 кв.м земельного участка.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Учитывая местоположение оцениваемых участков, Оценщик провел анализ рынка земельных участков в Липецкой области. В ходе анализа рынка, были выбраны нижеприведенные объекты, предложенные для продажи в мае 2020 года. Подробная характеристика объектов сравнения приведена в нижеследующей таблице.

Таблица 15. Характеристика объектов сравнения¹⁰

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского	Липецкая область, Липецкий район, с.Ленино	Липецкая область, Добровольский район, с.Горицы	Липецкая область, г.Липецк, Октябрьский район
Источник информации		https://www.avito.ru/lipetsk/ze melnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_1122276824	https://www.avito.ru/lipetsk/ze melnye_uchastki/uchastok_8.1_6_ga_izhs_574646997	https://www.avito.ru/lipetsk/ze melnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_17923_93435
Площадь участка, кв.м		100 000,00	81 600,00	300 000,00
Цена предложения, руб.		20 000 000	10 000 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		200	123	100
Передаваемые права	Краткосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Время продажи		Дата предложения - 05.2020 г.	Дата предложения - 05.2020 г.	Дата предложения - 05.2020 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли особо охраняемых территорий	земли особо охраняемых территорий	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для строительства туристического центра	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства
Наличие коммуникаций	отсутствуют	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	рядом с участком	отсутствуют
Ограничения		нет	нет	нет

¹⁰ Копии интернет-страниц с информацией о сопоставимых объектах приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

Подход к оценке с позиций сравнительного подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы, или включены в реестр на продажу/покупку. В основе данного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Данный подход наиболее эффективен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о сделках купли-продажи, в противном случае он не применим.

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Изучение рынка и сбор данных. На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям. Основными критериями при этом служат:

Проверка и анализ полученных данных. На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило 3 - 5 объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемому и уточняются (у собственника или его представителя) данные указанные в объявлении на продажу. Основными критериями при этом служат:

- право собственности,
- условия финансирования,
- условия продажи,
- дата продажи,
- местоположение,
- наличие подъезда, парковки автотранспорта,
- площадь земельного участка и права на него,
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью и т.п.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки:

Передаваемые имущественные права. Размер корректировки определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.73, таб.12. Размер поправки на передаваемые имущественные представлен в ниже следующей таблице.

Таблица 16. Рекомендуемые значения корректировки на передаваемые права для земельных участков под объекты рекреации

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

Для цен продажи земельных участков применяется среднее значение коэффициента в размере **0,76 или -24%.**

Условия финансовых расчетов. Для оцениваемого объекта и объектов сравнения предусматриваются одинаковые условия финансирования сделки - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи, поэтому данная корректировка не вводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из



объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. В нашем случае все сделки проводятся в рыночных условиях, и корректировка не учитывается.

Поправка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, данная корректировка не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке нежилых помещений, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Размер корректировки определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.253, таб.121. Размер поправки на торг представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Рекомендуемые значения скидки на торг на цены предложений

Скидка на торг, %	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
Земельные участки под торгово-офисную застройку	10,2%	9,5%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Для цен продажи земельных участков применяется среднее значение скидки на торг в размере **13,9%**.

Местоположение. Корректировка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению оценщика, данный элемент сравнения существенно влияет на стоимость объекта оценки. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть I», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.81-83, в нижеследующей таблице представлена классификация типовых территориальных зон для определения корректировки на местоположение в пределах области.

Таблица 18. Классификация типовых территориальных зон

Типовые зоны в пределах области	Код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Корректировки на расположение по типовым зонам в пределах области была определена на



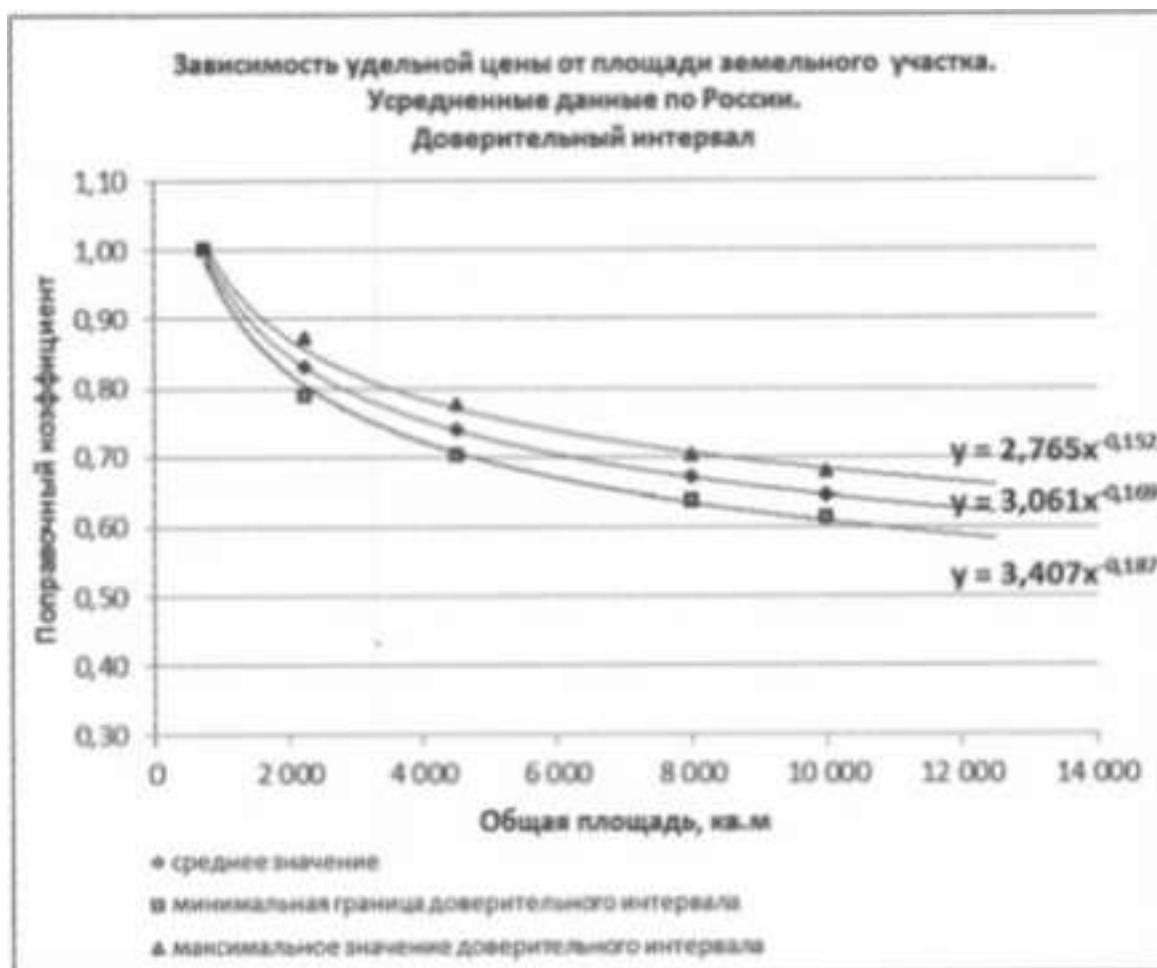
основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.83, таб.19. Размер поправки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 19. Матрица значений корректировки на расположение по типовым зонам в пределах области

Индустриальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1,00	1,23	1,43	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,16	1,33	1,62
	III	0,70	0,86	1,00	1,15	1,40
	IV	0,61	0,75	0,87	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,71	0,82	1,00

Поправка на площадь.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка на площадь была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017, стр.108, рис.15. Зависимость удельной цены от площади земельного участка представлена на нижеследующем графике.



Зависимость удельной цены от площади земельного участка наиболее точно описывает

следующее уравнение:

$$y = 3,061 \times x^{-0.169}$$

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь земельного участка.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\pi} = \left(\frac{y_{\text{оо}}}{y_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

K_{π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$y_{\text{оо}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$y_{\text{оа}}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующих таблицах.

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь для земельного участка (кадастровый №48:20:0000000:31377)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	149 216,00	100 000,00	81 600,00	300 000,00
Коэффициент корректировки (y)	0,4088	0,4374	0,4527	0,3633
Корректировка (K_{π}), %		-6,54%	-9,70%	12,53%

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь для земельного участка (кадастровый №48:20:0000000:244)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, кв.м	71 497,00	100 000,00	81 600,00	300 000,00
Коэффициент корректировки (y)	0,4629	0,4374	0,4527	0,3633
Корректировка (K_{π}), %		5,83%	2,26%	27,43%

Поправка на категорию земель. В данном случае нет необходимости вводить данную поправку.

Поправка на разрешенное использование.

Вид разрешенного использования не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:

- Вид разрешенного использования может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского и сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения вида разрешенного использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования;
- В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую вид

разрешенного использования не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы;

- Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других видов разрешенного использования, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают;
- Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты;
- Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных видов разрешенного использования схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

С учетом всего вышеизложенного, Оценщик не применяет корректировку по данному фактору. Поправка на наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Наличие коммуникаций, возможности их подключения, согласований на подключение у земельного участка при прочих равных условиях увеличивает стоимость участка по сравнению с участками, у которых коммуникаций и возможности подключения коммуникаций нет.

Среди основных коммуникаций выделяются электричество и газоснабжение. Наличие на объекте остальных коммуникаций (водоснабжения и канализации) обозначено термином «все коммуникации».

При расчете стоимости земельного участка учитывается количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости.

Корректировка на наличие коммуникаций была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть II», под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр.165, таб.59. Размер поправки на наличие коммуникаций представлен в нижеприведенной таблице.

Таблица 22. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов (земельные участки под объекты рекреации)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных	1,18	1,15	1,22



Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		Нижняя граница	Верхняя граница
водоснабжением и канализацией			

Поправка определяется по среднему значению диапазона.

Корректировка для объекта-аналога №1 определена в размере:

$$(1 / 1,16) \times (1 / 1,23) \times (1 / 1,18) = 0,599 \text{ или } -40,1\%.$$

Поправка на ограничения. В данном случае нет необходимости вводить поправку.

Расчет стоимости единицы сравнения земельных участков, взвешенной по количеству корректировок. Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов.

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности в рамках данного отчета оценщики считают наиболее подходящим использовать методику доктора математических наук Д. Сепетлиева¹¹, подразумевающую расчет коэффициента вариации. Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% , \text{ где:}$$

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{X}$ – средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и, если коэффициент вариации превышает 33%.

Значение коэффициента вариации изменяется от 0 до 1 и чем ближе к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит и качественнее подобраны статистические данные. При этом критерияльным значением коэффициента

¹¹ Источник информации: <https://megalektsii.ru/s1537085.html>



вариации служит $1/3$ или $33,33\%$ ¹².

Расчеты по определению рыночной стоимости прав на земельные участки приведены в ниже-
следующих таблицах.

¹² Источник информации: <http://www.allbest.ru>, Учебно-методическое пособие «Статистика» Чалиев А.А., Овчаров А.О. Новгород – 2007 г, стр 25



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka71.ru

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка (кадастровый №48:20:00 000000:3 1377)

Характеристики	Оцен и вае мый объект	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского	Липецкая область, Липецкий район, с.Ленино	Липецкая область, Добровольский район, с.Горицы	Липецкая область, г.Липецк, Октябрьский район
Источник информации		https://www.avito.ru/lipetsk/ze melnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_1122276824	https://www.avito.ru/lipetsk/ze melnye_uchastki/uchastok_8.16_ga_izhs_574646997	https://www.avito.ru/lipetsk/ze melnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1792393435
Площадь участка, кв.м	149 216,00	100 000,00	81 600,00	300 000,00
Цена предложения, руб.		20 000 000	10 000 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		200	123	100
Передаваемые права	Краткосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права		-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		152	93	76
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-13,90%	-13,90%	-13,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	80	65
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	80	65
Время продажи		Дата предложения - 05.2020 г.	Дата предложения - 05.2020 г.	Дата предложения - 05.2020 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	80	65
Корректировка на площадь		-6,54%	-9,70%	12,53%

Отчет об оценке стоимости объектов недвижимости №01/909/2334 от 21.05.2020 г.



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.oserka71.ru

Характеристики	Оцен и ва ем ый об ъ е к т	Об ъ е к т № 1	Об ъ е к т № 2	Об ъ е к т № 3
Скорректированная цена, руб./кв.м		122	72	74
Поправка на место положение		23,00%	23,00%	23,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		150	89	91
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		150	89	91
Разрешенное использование земельного участка	для строительства туристического центра	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		150	89	91
Наличие коммуникаций	отсутствуют	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	рядом с участком	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		-40,10%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		90	89	91
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		90	89	91
Количество корректировок		5	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,31	0,35	0,35
Коэффициент вариации	0,70%			



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka71.ru

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	90			
Рыночная стоимость, руб.	13 429 440			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	13 429 000			

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка (кадастровый №48:20:0000000:244)

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение	Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского	Липецкая область, Липецкий район, с.Ленино	Липецкая область, Добровольский район, с.Горицы	Липецкая область, г.Липецк, Октябрьский район
Источник информации		https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_1122276824	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.16_ga_izhs_574646997	https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_30_ga_promnaznacheniya_1792393435
Площадь участка, кв.м	71 497,00	100 000,00	81 600,00	300 000,00
Цена предложения, руб.		20 000 000	10 000 000	30 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		200	123	100
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права	Краткосрочное право аренды	-24,00%	-24,00%	-24,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		152	93	76
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг		-13,90%	-13,90%	-13,90%
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	80	65
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Корректировка на условия сделки		0,00%	0,00%	0,00%



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka71.ru

Характеристики	Оцен и вае мый объект	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	80	65
Время продажи		Дата предложения - 05.2020 г.	Дата предложения - 05.2020 г.	Дата предложения - 05.2020 г.
Корректировка на время продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		131	80	65
Корректировка на площадь		5,83%	2,26%	27,43%
Скорректированная цена, руб./кв.м		139	82	83
Поправка на местоположение		23,00%	23,00%	23,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	101	103
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Поправка на категорию земель		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	101	103
Разрешенное использование земельного участка	для строительства туристического центра	для жилищного строительства	для жилищного строительства	для жилищного строительства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		170	101	103
Наличие коммуникаций	отсутствуют	электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение	рядом с участком	отсутствуют
Корректировка на наличие коммуникаций		-40,10%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		102	101	103



ЕвроФинанс

тел./факс (4872) 75-14-02
www.osenka21.ru

Характеристики	Оцен и в а е м ы й о б ъ е к т	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ограничения		нет	нет	нет
Корректировка на ограничения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		102	101	103
Количество корректировок		5	4	4
Удельный вес по количеству корректировок		0,31	0,35	0,35
Коэффициент вариации	0,70%			
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м	102			
Рыночная стоимость, руб.	7 292 694			
Рыночная стоимость (округленно), руб.	7 293 000			

4.3.3. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объектов капитального строительства

Существует несколько справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости объектов недвижимости: Сборники УПВС, Справочники Ко-Инвест и укрупненные государственные сметные нормативы цен строительства, утвержденные приказами Минрегионразвтия. Различие между сборниками заключается в следующем:

- Укрупненные цены представлены в базах различных годов;
- Сборники содержат описания объектов недвижимости с разными стандартами строительства.

Расчёт стоимости замещения объекта оценки осуществлялся методом сравнительной единицы, предполагающим расчёт стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.м) аналогичного здания/сооружения.

Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчёта стоимости замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Стоимость замещения оцениваемого объекта с учётом прибыли предпринимателя определена по сборникам УПСС с использованием информационной базы КО-ИНВЕСТ по следующей формуле:

$$C_3 = C_{ан} \times V(S)_{об} \times K_в \times K_{V(S)} \times K_H \times K_M \times K_{пп} \times K_{ндс}, \text{ где:}$$

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
C_3	Стоимость замещения объекта оценки на дату оценки	Расчет Оценщика по формуле, приведенной выше
$C_{ан}$	Стоимость 1 кв.м (1 куб.м) типичного здания (аналога) на базовую дату	Расчет произведен исходя из стоимости единицы объема Объекта оценки, по сборникам УПСС «Ко-Инвест. Жилые дома. 2016», стр.105, аналог ппЖЗ.02.001.0280; «Ко-Инвест. Жилые дома. 2016», стр.105, аналог ппЖЗ.02.001.0281; «Ко-Инвест. Общие здания. 2016», стр.324, аналог ппОЗ.07.000.0053



СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА

СПОРТИВНЫЕ КОРПУСА С ПОДВАЛОМ											Высота, м: 4,4				КС-1																											
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											ПЕРЕНЯТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные																															
ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный / бутовый											КРОВЛЯ — Сплошная обрешетка из досок / рулонное двухслойное покрытие																															
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОДЕЛКОЙ — Кирпичный											ПОЛЫ — Деревянные / бетонные / цементные / керамическая плитка																															
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Акрилсиренитовые / гипсолитовые																																										
Остальные параметры конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступные для данного класса качества.																																										
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																										
n003.07.000.0033											до 6000		110мм	руб. на 1 м³		В ЦЕЛОМ																										
<table><tr><td>Информация об объекте</td><td>Виды работ</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td></tr><tr><td>Информация об объекте</td><td>Виды работ</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td><td>Степень готовности к эксплуатации</td></tr></table>											Информация об объекте	Виды работ	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Информация об объекте	Виды работ	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	3300	400,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Информация об объекте	Виды работ	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации																																
Информация об объекте	Виды работ	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации	Степень готовности к эксплуатации																																
n003.07.000.0033											907,30	2140,27	658,60	823,08	578,00	825,08	493,77	823,06	329,29	184,47	413,53	84,22	823,67																			
											11,01%	25,98%	7,99%	8,99%	7,02%	8,99%	5,99%	8,99%	4,00%	2,00%	5,02%	1,02%	100,00%																			

$V(S)_{ob}$	Площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	Расчет производился на базе показателя – площадь на основании документов, предоставленных Заказчиком
K_B	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	Коэффициент времени рассчитан в размере инфляции за период с января 2016 г. по май 2020 г. (источник информации - https://www.statburcau.org/ru/russia/inflation-calculators?dateBack=2016-1-



Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета																												
		1&dateTo=2020-3-1&amount=1000) Прогрессирующий уровень инфляции с янв. 2016 по март 2020, Россия, % www.statbureau.org																												
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	Коэффициент несоответствия площади объекта и площади аналога из сборника УПСС «Ко-Инвест. Жилые дома. 2016», раздел «Рекомендации по использованию», стр.25.																												
<table><tr><th colspan="2">на разницу в объеме</th><th colspan="2">на разницу в площади</th></tr><tr><th>$V_o/V_{ср}$</th><th>K_o</th><th>$S_o/S_{ср}$</th><th>K_o</th></tr><tr><td>0,10–0,29</td><td>1,22</td><td>0,25–0,49</td><td>1,2</td></tr><tr><td>0,30–0,49</td><td>1,2</td><td>0,50–0,85</td><td>1,1</td></tr><tr><td>0,50–0,70</td><td>1,16</td><td>0,86–1,15</td><td>1</td></tr><tr><td>0,71–1,30</td><td>1</td><td>1,16–1,50</td><td>0,95</td></tr><tr><td>1,31–2,00</td><td>0,87</td><td>1,51–2,00</td><td>0,93</td></tr></table>		на разницу в объеме		на разницу в площади		$V_o/V_{ср}$	K_o	$S_o/S_{ср}$	K_o	0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2	0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1	0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1	0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95	1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93	
на разницу в объеме		на разницу в площади																												
$V_o/V_{ср}$	K_o	$S_o/S_{ср}$	K_o																											
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2																											
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1																											
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1																											
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95																											
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93																											
K_n	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	Объект оценки относится к классу конструктивных систем КС-1. Подобранный аналог имеет класс конструктивных систем КС-1. K_n принят равным 1,00																												
K_m	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	Поправка определена на основании данных раздела 4 УПСС «Ко-Инвест. Жилые дома. 2016» в размере 0,766																												

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
------------	--------------------------------	---------------------------------

РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с индивидуальными жилищными конструкциями (квартиры) и/или									
	каркасная	монолитно-столбовая и столбчатая	каркасно-монолитная	железобетонная		панельно-каркасная	выпрямленный монолит	панельно-каркасная	древянные	
	с индивидуальными конструкциями (применяются)									
	железобетонная и стальная	железобетонная и стальная	древянные	железобетонная		стали	стали и железобетонная	железобетонная и стальная	опорно-столбовые железобетонные конструкции	древянные
в бескаркасных системах				в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,989	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,016	1,081
Республика Коми (включая Поморский округ)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,009	1,109
Республика Коми (исключая Поморский округ)	1,361	1,234	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (включая Помор. округ)	1,097	0,918	1,037	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,140
Архангельская область (исключая Помор. округ)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,853	0,846	0,852	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,283	1,251	1,310	1,336
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,883	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,952	0,838	0,895	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,793	0,771	0,734	0,750	0,754	0,784	0,772	0,806	0,787	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,796	0,762	0,793	0,842	0,821	0,855	0,840	0,810
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,865	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,790	0,761
г. Москва	1,181	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,232
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,796	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Самарская область	0,776	0,734	0,743	0,783	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,800	0,786	0,852	0,871	0,870	0,887	0,912	0,853
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,809	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,858
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,754	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860
Восточно-Западный район										
Республика Марий Эл	0,863	0,736	0,788	0,773	0,758	0,786	0,778	0,789	0,814	0,805
Республика Мордовия	0,832	0,752	0,780	0,811	0,779	0,818	0,801	0,825	0,849	0,829
Чувашская Республика	0,865	0,782	0,846	0,810	0,831	0,831	0,857	0,856	0,877	0,888
Кировская область	0,836	0,832	0,804	0,817	0,863	0,877	0,884	0,900	0,914	0,898
Нижегородская область	0,804	0,743	0,703	0,739	0,702	0,754	0,755	0,796	0,772	0,788
Центрально-Восточный район										
Вепорская область	0,829	0,751	0,770	0,866	0,773	0,787	0,789	0,802	0,840	0,811
Воронежская область	0,823	0,801	0,808	0,841	0,832	0,844	0,842	0,869	0,867	0,851
Курская область	0,838	0,814	0,824	0,738	0,814	0,848	0,840	0,858	0,860	0,886
Липецкая область	0,796	0,743	0,712	0,733	0,724	0,753	0,753	0,796	0,780	0,779
Тамбовская область	0,832	0,781	0,785	0,815	0,788	0,816	0,809	0,836	0,850	0,829

K_{ин}

Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя

Определен на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр.92, таб.47 в размере минимального значения расширенного интервала для города

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
		Липецка – 14 %

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	18%	14%	22%
2	Барнаул	17%	13%	22%
3	Владимир	17%	13%	21%
4	Ижевск	19%	14%	23%
5	Новосибирск	19%	15%	24%
6	Саратов	20%	15%	24%
7	Хабаровск	16%	11%	20%
8	Смоленск	18%	13%	23%
9	Тула	20%	17%	24%
10	Волгоград	19%	15%	24%
11	Липецк	19%	14%	23%
12	Петрозаводск	-	-	-
13	Иваново	20%	15%	25%
14	Нижний Новгород	17%	13%	21%
15	Владивосток	21%	15%	26%

$K_{ндс}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	Равен 1,20
-----------------------------	---	------------

Таблица 25. Расчет стоимости замещения Объекта оценки (Гостевой дом, тип 1)

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$C_{ан}$	Стоимость 1 куб.м типичного здания (аналога) на базовую дату	20 657 ₽
$V(S)_{об}$	Объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	963
$K_{в}$	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	1,1757
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	1,00
$K_{н}$	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	1,00
$K_{м}$	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	0,766
$K_{пп}$	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,14
$K_{ндс}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	1,20
$C_{з}$	Стоимость замещения Объекта оценки на дату оценки	24 507 834 ₽

Таблица 26. Расчет стоимости замещения Объекта оценки (Гостевой дом, тип 2)

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$C_{ан}$	Стоимость 1 куб.м типичного здания (аналога) на базовую дату	22 921 ₽



Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$V(S)_{ob}$	Объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	491
K_B	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	1,1757
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	1,16
K_H	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	1,00
K_M	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	0,766
$K_{\pi\pi}$	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,14
$K_{HДС}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	1,20
C_3	Стоимость замещения Объекта оценки на дату оценки	16 083 644 Р

Таблица 27. Расчет стоимости замещения Объекта оценки (Гостевой дом, тип 3)

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$C_{ан}$	Стоимость 1 куб.м типичного здания (аналога) на базовую дату	22 921 Р
$V(S)_{ob}$	Объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	394
K_B	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	1,1757
$K_{V(s)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	1,20
K_H	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	1,00
K_M	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	0,766
$K_{\pi\pi}$	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,14
$K_{HДС}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	1,20
C_3	Стоимость замещения Объекта оценки на дату оценки	13 351 265 Р

**Таблица 28. Расчет стоимости замещения Объекта оценки (Сооружения спортивно-оздоровительные)**

Показатель	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$C_{ан}$	Стоимость 1 куб.м типичного здания (аналога) на базовую дату	8 239 Р
$V(S)_{об}$	Объем оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	1 126
$K_в$	Коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	1,1757
$K_{V(S)}$	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	1,20
$K_н$	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	1,00
$K_м$	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	0,766
$K_{пп}$	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	1,14
$K_{ндс}$	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	1,20
$C_з$	Стоимость замещения Объекта оценки на дату оценки	13 715 307 Р

4.3.1. Расчет коэффициента готовности Объектов оценки

Расчет коэффициента готовности Объектов оценки произведен на основании расчета коэффициента готовности по каждому конструктивному элементу в стоимостном выражении и отнесении полученного результата к сумме затрат на строительство объекта и получение исходно-разрешительной документации.

Реализация этого способа определения коэффициента готовности требует информации о структуре удельного стоимостного показателя по конструктивным элементам, которая содержится в справочнике УПСС «Ко-Инвест. Жилые дома. 2016», стр.105, аналог гИЖЗ.02.001.0280; «Ко-Инвест. Жилые дома. 2016», стр.105, аналог гИЖЗ.02.001.0281; «Ко-Инвест. Общественные здания. 2016», стр.324, аналог гИОЗ.07.000.0053. Расчет коэффициента строительной готовности приведен в ниже следующих таблицах.

4.3.1. Определение величины накопленного износа

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом), внешний или экономический износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения и экономической ситуации в регионе). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью воспроизводства / замещения объекта.

Под **физическим износом** конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Физический износ определен в соответствии с ВСН 53-86 (р) "Правила оценки физического износа жилых зданий".

Функциональный износ, вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения сооружения современным стандартам. Строительство оцениваемых объектов начато в 2014 году, у Объектов оценки не выявлено признаков функционального износа.

Функциональный и физический износ делят на устранимый и неустранимый.

Внешний износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением дохода в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении, настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Признаков внешнего износа у оцениваемых объектов не выявлено.

4.3.2. Определение стоимости воспроизводства Объекта

Общая формула расчета стоимости воспроизводства имущества:

$$C_{\text{воспр}} = BC \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})$$

BC - восстановительная стоимость имущества;

C_{воспр} - стоимость воспроизводства имущества;

I_{физ} - коэффициент физического износа (в долях);



Ифун - коэффициент функционального износа (в долях);

Ивнеш - коэффициент внешнего износа (в долях).

Таблица 29. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №1) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	10,00%	292 379	30,00%	204 665
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	2 406 669	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	14,25%	3 493 102		2 445 171
Рыночная стоимость, руб.						2 445 171

Таблица 30. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №2) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	25,00%	730 946	30,00%	511 662
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	35,00%	257 332	20,00%	205 866
Кровли	9,82%	2 406 669	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	17,09%	4 189 002		2 958 034
Рыночная стоимость, руб.						2 958 034

Таблица 31. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №3) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	3,00%	87 714	30,00%	61 399
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	2 406 669	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	13,42%	3 288 437		2 301 906
Рыночная стоимость, руб.						2 301 906

Таблица 32. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом № 4) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	0,00%	0	0,00%	0
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	2 406 669	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	13,06%	3 200 723		2 240 506
Рыночная стоимость, руб.						2 240 506

**Таблица 33. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №5) при использовании затратного подхода**

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	100,00%	2 923 785	30,00%	2 046 650
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	100,00%	387 224	30,00%	271 057
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	100,00%	735 235	20,00%	588 188
Кровли	9,82%	2 406 669	70,00%	1 684 668	30,00%	1 179 268
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	36,44%	8 931 635		6 325 668
Рыночная стоимость, руб.						6 325 668

Таблица 34. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №6) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	100,00%	2 923 785	30,00%	2 046 650
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	100,00%	387 224	30,00%	271 057
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	100,00%	735 235	20,00%	588 188
Кровли	9,82%	2 406 669	100,00%	2 406 669	30,00%	1 684 668
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	39,39%	9 653 636		6 831 069
Рыночная стоимость, руб.						6 831 069

Таблица 35. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №7) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	100,00%	2 923 785	30,00%	2 046 650
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	100,00%	387 224	30,00%	271 057
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	100,00%	735 235	20,00%	588 188
Кровли	9,82%	2 406 669	100,00%	2 406 669	30,00%	1 684 668
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	39,39%	9 653 636		6 831 069
Рыночная стоимость, руб.						6 831 069

Таблица 36. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №19) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	100,00%	1 654 120	30,00%	1 157 884
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	100,00%	219 070	30,00%	153 349
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	29,57%	4 099 942		2 911 555
Рыночная стоимость, руб.						2 911 555

**Таблица 37. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №20) при использовании затратного подхода**

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	100,00%	1 654 120	30,00%	1 157 884
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	100,00%	219 070	30,00%	153 349
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	20,00%	272 313	30,00%	190 619
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	31,53%	4 372 255		3 102 174
Рыночная стоимость, руб.						3 102 174

Таблица 38. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №21) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	100,00%	1 654 120	30,00%	1 157 884
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	100,00%	219 070	30,00%	153 349
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	100,00%	1 361 564	30,00%	953 095
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	39,39%	5 461 506		3 864 650
Рыночная стоимость, руб.						3 864 650

Таблица 39. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №22) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	100,00%	1 654 120	30,00%	1 157 884
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	100,00%	219 070	30,00%	153 349
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	100,00%	1 361 564	30,00%	953 095
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	39,39%	5 461 506		3 864 650
Рыночная стоимость, руб.						3 864 650

Таблица 40. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №23) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	100,00%	1 654 120	30,00%	1 157 884
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	100,00%	219 070	30,00%	153 349
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	29,57%	4 099 942		2 911 555
Рыночная стоимость, руб.						2 911 555

**Таблица 41. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №24) при использовании затратного подхода**

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	100,00%	1 654 120	30,00%	1 157 884
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	100,00%	219 070	30,00%	153 349
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	29,57%	4 099 942		2 911 555
Рыночная стоимость, руб.						2 911 555

Таблица 42. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №25) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	100,00%	1 654 120	30,00%	1 157 884
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	100,00%	219 070	30,00%	153 349
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	29,57%	4 099 942		2 911 555
Рыночная стоимость, руб.						2 911 555

Таблица 43. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №26) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	40,00%	661 648	30,00%	463 154
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	30,00%	65 721	30,00%	46 005
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	18,31%	2 538 165		1 776 716
Рыночная стоимость, руб.						1 776 716

Таблица 44. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №27) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	40,00%	661 648	30,00%	463 154
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	10,00%	21 907	30,00%	15 335
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	17,99%	2 494 351		1 746 046
Рыночная стоимость, руб.						1 746 046

**Таблица 45. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №28) при использовании затратного подхода**

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	60,00%	992 472	30,00%	694 730
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	40,00%	87 628	30,00%	61 340
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	100,00%	415 956	20,00%	332 765
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	23,85%	3 306 852		2 356 392
Рыночная стоимость, руб.						2 356 392

Таблица 46. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №29) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость замещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 743 675	100,00%	1 743 675	30,00%	1 220 573
Стены наружные	11,93%	1 592 806	100,00%	1 592 806	30,00%	1 114 964
Стены внутренние, перегородки	1,58%	210 950	100,00%	210 950	30,00%	147 665
Перекрытия и покрытие	3,00%	400 538	100,00%	400 538	20,00%	320 430
Кровли	9,82%	1 311 094	90,00%	1 179 985	30,00%	825 989
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	44 059	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 251 014	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	507 348	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Внутренняя отделка	13,65%	1 822 448	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	242 993	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	646 201	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	555 413	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	2 889 214	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	81 443	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	53 405	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 351 265	38,41%	5 127 954		3 629 621
Рыночная стоимость, руб.						3 629 621

Таблица 47. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №30) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 743 675	100,00%	1 743 675	30,00%	1 220 573
Стены наружные	11,93%	1 592 806	30,00%	477 842	30,00%	334 489
Стены внутренние, перегородки	1,58%	210 950	20,00%	42 190	30,00%	29 533
Перекрытия и покрытие	3,00%	400 538	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	1 311 094	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	44 059	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 251 014	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	507 348	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 822 448	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	242 993	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	646 201	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	555 413	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	2 889 214	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	81 443	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	53 405	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 351 265	16,96%	2 263 707		1 584 595
Рыночная стоимость, руб.						1 584 595

Таблица 48. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №31) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 743 675	100,00%	1 743 675	30,00%	1 220 573
Стены наружные	11,93%	1 592 806	55,00%	876 043	30,00%	613 230
Стены внутренние, перегородки	1,58%	210 950	40,00%	84 380	30,00%	59 066
Перекрытия и покрытие	3,00%	400 538	70,00%	280 377	20,00%	224 301
Кровли	9,82%	1 311 094	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	44 059	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 251 014	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	507 348	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 822 448	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	242 993	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	646 201	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	555 413	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	2 889 214	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	81 443	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	53 405	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 351 265	22,35%	2 984 475		2 117 170
Рыночная стоимость, руб.						2 117 170

**Таблица 49. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №32) при использовании затратного подхода**

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 743 675	100,00%	1 743 675	30,00%	1 220 573
Стены наружные	11,93%	1 592 806	100,00%	1 592 806	30,00%	1 114 964
Стены внутренние, перегородки	1,58%	210 950	100,00%	210 950	30,00%	147 665
Перекрытия и покрытие	3,00%	400 538	100,00%	400 538	20,00%	320 430
Кровли	9,82%	1 311 094	40,00%	524 438	30,00%	367 106
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	44 059	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 251 014	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	507 348	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 822 448	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	242 993	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	646 201	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	555 413	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	2 889 214	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	81 443	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	53 405	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 351 265	33,50%	4 472 407		3 170 738
Рыночная стоимость, руб.						3 170 738

Таблица 50. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №33) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 743 675	100,00%	1 743 675	30,00%	1 220 573
Стены наружные	11,93%	1 592 806	100,00%	1 592 806	30,00%	1 114 964
Стены внутренние, перегородки	1,58%	210 950	100,00%	210 950	30,00%	147 665
Перекрытия и покрытие	3,00%	400 538	100,00%	400 538	20,00%	320 430
Кровли	9,82%	1 311 094	100,00%	1 311 094	40,00%	786 656
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	44 059	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 251 014	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	507 348	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Внутренняя отделка	13,65%	1 822 448	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	242 993	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	646 201	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	555 413	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	2 889 214	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	81 443	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	53 405	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 351 265	39,39%	5 259 063		3 590 289
Рыночная стоимость, руб.						3 590 289

Таблица 51. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №34) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	100,00%	2 923 785	30,00%	2 046 650
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	100,00%	387 224	30,00%	271 057
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	100,00%	735 235	20,00%	588 188
Кровли	9,82%	2 406 669	100,00%	2 406 669	40,00%	1 444 001
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	39,39%	9 653 636		6 590 402
Рыночная стоимость, руб.						6 590 402

Таблица 52. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №49) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 810 796	100,00%	1 810 796	30,00%	1 267 557
Стены наружные	11,93%	1 654 120	0,00%	0	0,00%	0
Стены внутренние, перегородки	1,58%	219 070	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	3,00%	415 956	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	1 361 564	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	45 755	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 299 170	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	526 878	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 892 601	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	252 347	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	671 076	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	576 793	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	3 000 431	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	84 578	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	55 461	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 865 210	13,06%	1 810 796		1 267 557
Рыночная стоимость, руб.						1 267 557

**Таблица 53. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №50) при использовании затратного подхода**

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	1 743 675	100,00%	1 743 675	30,00%	1 220 573
Стены наружные	11,93%	1 592 806	100,00%	1 592 806	30,00%	1 114 964
Стены внутренние, перегородки	1,58%	210 950	80,00%	168 760	30,00%	118 132
Перекрытия и покрытие	3,00%	400 538	100,00%	400 538	20,00%	320 430
Кровли	9,82%	1 311 094	100,00%	1 311 094	30,00%	917 766
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	44 059	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	1 251 014	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	507 348	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	1 822 448	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	242 993	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	646 201	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	555 413	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	2 889 214	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	81 443	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	53 405	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 351 265	39,07%	5 216 873		3 691 865
Рыночная стоимость, руб.						3 691 865

Таблица 54. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №52) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	0,00%	0	0,00%	0
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	2 406 669	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	13,06%	3 200 723		2 240 506
Рыночная стоимость, руб.						2 240 506

Таблица 55. Определение рыночной стоимости Объекта (Гостевой дом №53) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	13,06%	3 200 723	100,00%	3 200 723	30,00%	2 240 506
Стены наружные	11,93%	2 923 785	0,00%	0	0,00%	0
Стены внутренние, перегородки	1,58%	387 224	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	3,00%	735 235	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	9,82%	2 406 669	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,33%	80 876	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,37%	2 296 384	0,00%	0	0,00%	0
Полы	3,80%	931 298	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	13,65%	3 345 319	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	1,82%	446 043	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,84%	1 186 179	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	4,16%	1 019 526	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	21,64%	5 303 495	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	0,61%	149 498	0,00%	0	0,00%	0



Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Прочие системы и спецоборудование	0,40%	98 031	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	24 507 834	13,06%	3 200 723		2 240 506
Рыночная стоимость, руб.						2 240 506

Таблица 56. Определение рыночной стоимости Объекта (Сооружения спортивно-оздоровительные) при использовании затратного подхода

Конструктивный элемент	Доля стоимости конструктивного элемента в общей величине удельного показателя		Коэффициент строительной готовности		Величина физического износа, %	Стоимость за-мещения с учетом физического износа, руб.
	%	руб.	%	руб.		
Фундаменты	11,01%	1 510 055	30,00%	453 017	30,00%	317 112
Стены наружные	25,98%	6 367 135	0,00%	0	0,00%	0
Стены внутренние, перегородки	7,99%	1 958 176	0,00%	0	0,00%	0
Перекрытия и покрытие	9,99%	2 448 333	0,00%	0	0,00%	0
Кровли	7,02%	1 720 450	0,00%	0	0,00%	0
Лестницы, балконы, лоджии	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
Проемы	9,99%	2 448 333	0,00%	0	0,00%	0
Полы	5,99%	1 468 019	0,00%	0	0,00%	0
Внутренняя отделка	9,99%	2 448 333	0,00%	0	0,00%	0
Прочие конструкции	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,00%	980 313	0,00%	0	0,00%	0
Водоснабжение и канализация	2,00%	490 157	0,00%	0	0,00%	0
Электроснабжение и освещение	5,02%	1 230 293	0,00%	0	0,00%	0
Слаботочные системы	1,02%	249 980	0,00%	0	0,00%	0
Прочие системы и спецоборудование	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0
ИТОГО:	100%	13 715 307				317 112
Рыночная стоимость, руб.						317 112

**Таблица 57. Расчет итоговой стоимости Объекта оценки (Объект незавершенного строительства), полученной методами затратного подхода**

№ п/п	Наименование объекта	Тип дома	Площадь за - стройки, кв. м	Рыночная стои- мость по затрат- ному подходу, руб.
1	Гостевой дом №1	1	321,00	2 445 171
2	Гостевой дом №2	1	321,00	2 958 034
3	Гостевой дом №3	1	321,00	2 301 906
4	Гостевой дом №4	1	321,00	2 240 506
5	Гостевой дом №5	1	321,00	6 325 668
6	Гостевой дом №6	1	321,00	6 831 069
7	Гостевой дом №7	1	321,00	6 831 069
8	Гостевой дом №19	2	163,00	2 911 555
9	Гостевой дом №20	2	163,00	3 102 174
10	Гостевой дом №21	2	163,00	3 864 650
11	Гостевой дом №22	2	163,00	3 864 650
12	Гостевой дом №23	2	163,00	2 911 555
13	Гостевой дом №24	2	163,00	2 911 555
14	Гостевой дом №25	2	163,00	2 911 555
15	Гостевой дом №26	2	163,00	1 776 716
16	Гостевой дом №27	2	163,00	1 746 046
17	Гостевой дом №28	2	163,00	2 356 392
18	Гостевой дом №29	3	131,00	3 629 621
19	Гостевой дом №30	3	131,00	1 584 595
20	Гостевой дом №31	3	131,00	2 117 170
21	Гостевой дом №32	3	131,00	3 170 738
22	Гостевой дом №33	3	131,00	3 590 289
23	Гостевой дом №34	1	321,00	6 590 402
24	Гостевой дом №49	2	163,00	1 267 557
25	Гостевой дом №50	3	131,00	3 691 865
26	Гостевой дом №52	1	321,00	2 240 506
27	Гостевой дом №53	1	321,00	2 240 506
28	Объект незавершенного строи- тельства (сооружения спор- тивно-оздоровительные)	-	281,6	317 112
ИТОГО:				88 413 519



4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в ниже следующей Таблице.

Таблица 58. Данные по трем подходам оценки Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.
1	Гостевой дом №1	356,65	2 445 171	не применялся	не применялся
2	Гостевой дом №2	356,65	2 958 034	не применялся	не применялся
3	Гостевой дом №3	356,65	2 301 906	не применялся	не применялся
4	Гостевой дом №4	356,65	2 240 506	не применялся	не применялся
5	Гостевой дом №5	356,65	6 325 668	не применялся	не применялся
6	Гостевой дом №6	356,65	6 831 069	не применялся	не применялся
7	Гостевой дом №7	356,65	6 831 069	не применялся	не применялся
8	Гостевой дом №19	181,10	2 911 555	не применялся	не применялся
9	Гостевой дом №20	181,10	3 102 174	не применялся	не применялся
10	Гостевой дом №21	181,10	3 864 650	не применялся	не применялся
11	Гостевой дом №22	181,10	3 864 650	не применялся	не применялся
12	Гостевой дом №23	181,10	2 911 555	не применялся	не применялся
13	Гостевой дом №24	181,10	2 911 555	не применялся	не применялся
14	Гостевой дом №25	181,10	2 911 555	не применялся	не применялся
15	Гостевой дом №26	181,10	1 776 716	не применялся	не применялся
16	Гостевой дом №27	181,10	1 746 046	не применялся	не применялся
17	Гостевой дом №28	181,10	2 356 392	не применялся	не применялся
18	Гостевой дом №29	145,55	3 629 621	не применялся	не применялся
19	Гостевой дом №30	145,55	1 584 595	не применялся	не применялся
20	Гостевой дом №31	145,55	2 117 170	не применялся	не применялся
21	Гостевой дом №32	145,55	3 170 738	не применялся	не применялся
22	Гостевой дом №33	145,55	3 590 289	не применялся	не применялся
23	Гостевой дом №34	356,65	6 590 402	не применялся	не применялся
24	Гостевой дом №49	181,10	1 267 557	не применялся	не применялся
25	Гостевой дом №50	145,55	3 691 865	не применялся	не применялся
26	Гостевой дом №52	356,65	2 240 506	не применялся	не применялся
27	Гостевой дом №53	356,65	2 240 506	не применялся	не применялся
28	Объект незавершенного строительства (сооружения спортивные)	281,6	317 112	не применялся	не применялся
29	Право аренды земельного участка	71 497,00	не применялся	13 429 000	не применялся
30	Право аренды земельного участка	149 216,00	не применялся	7 293 000	не применялся

Таблица 59. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
1	Гостевой дом №1	356,65	2 445 171	2 037 643	2 038 000
2	Гостевой дом №2	356,65	2 958 034	2 465 029	2 465 000



№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.
3	Гостевой дом №3	356,65	2 301 906	1 918 255	1 918 000
4	Гостевой дом №4	356,65	2 240 506	1 867 088	1 867 000
5	Гостевой дом №5	356,65	6 325 668	5 271 390	5 271 000
6	Гостевой дом №6	356,65	6 831 069	5 692 557	5 693 000
7	Гостевой дом №7	356,65	6 831 069	5 692 557	5 693 000
8	Гостевой дом №19	181,10	2 911 555	2 426 296	2 426 000
9	Гостевой дом №20	181,10	3 102 174	2 585 145	2 585 000
10	Гостевой дом №21	181,10	3 864 650	3 220 542	3 221 000
11	Гостевой дом №22	181,10	3 864 650	3 220 542	3 221 000
12	Гостевой дом №23	181,10	2 911 555	2 426 296	2 426 000
13	Гостевой дом №24	181,10	2 911 555	2 426 296	2 426 000
14	Гостевой дом №25	181,10	2 911 555	2 426 296	2 426 000
15	Гостевой дом №26	181,10	1 776 716	1 480 596	1 481 000
16	Гостевой дом №27	181,10	1 746 046	1 455 038	1 455 000
17	Гостевой дом №28	181,10	2 356 392	1 963 660	1 964 000
18	Гостевой дом №29	145,55	3 629 621	3 024 684	3 025 000
19	Гостевой дом №30	145,55	1 584 595	1 320 496	1 320 000
20	Гостевой дом №31	145,55	2 117 170	1 764 308	1 764 000
21	Гостевой дом №32	145,55	3 170 738	2 642 282	2 642 000
22	Гостевой дом №33	145,55	3 590 289	2 991 907	2 992 000
23	Гостевой дом №34	356,65	6 590 402	5 492 002	5 492 000
24	Гостевой дом №49	181,10	1 267 557	1 056 298	1 056 000
25	Гостевой дом №50	145,55	3 691 865	3 076 554	3 077 000
26	Гостевой дом №52	356,65	2 240 506	1 867 088	1 867 000
27	Гостевой дом №53	356,65	2 240 506	1 867 088	1 867 000
28	Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные)	281,6	317 112	264 260	264 000
29	Право аренды земельного участка	71 497,00	13 429 000	11 190 833	11 191 000
30	Право аренды земельного участка	149 216,00	7 293 000	6 077 500	6 078 000
ИТОГО:					91 211 000

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки) 07.05.2020 г.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Объект незавершенного строительства (туристический центр по ул.Маяковского в г.Липецке. I этап), площадь 14 417 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31612, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

73 678 000 (Семьдесят три миллиона шестьсот семьдесят восемь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Объект незавершенного строительства (сооружения спортивно-оздоровительные), площадь 281,6 кв.м, кадастровый №48:20:0020211:52, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

264 000 (Двести шестьдесят четыре тысячи) рублей.



Рыночная стоимость Объекта оценки (Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 149 216 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:31377, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

11 191 000 (Одиннадцать миллионов сто девяносто одна тысяча) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для завершения строительства туристического центра, площадь 71 497 кв.м, кадастровый №48:20:0000000:244, адрес объекта: Липецкая область, г.Липецк, ул.Маяковского) составляет (без учета налога на добавленную стоимость):

6 078 000 (Шесть миллионов семьдесят восемь тысяч) рублей.

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории

Михайлин Алексей Владимирович



«21» мая 2020 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №294 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №295 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №296 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

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

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Саморегулируемая организация оценщиков – некоммерческая организация, созданная с целью регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

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



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

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

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

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

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости – способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) – способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

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

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ – износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ – износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

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

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

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

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



Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен принести объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

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



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nko@nprko.ru; сайт: <http://www.nko.ru>

Выписка № 0697
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

“ЕВРОФИНАНС”

о том, что Михайлин Алексей Владимирович
является членом Ассоциации саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов “25” декабря 2007 года за регистрационным № 01067.
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Данные сведения предоставлены по состоянию на “9” августа 2018 года.

Дата составления выписки “9” августа 2018 года.

Заместитель исполнительного директора

О.А. Воронина



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

МИХАЙЛИН
Алексей Владимирович
ИНН 710400461509

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 19
декабря 2007 года №19

Президент



 В.В. Крутликов

Регистрационный № 01067

Дата выдачи 25 декабря 2007 года



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7491R/776/00190/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7491R/776/00190/9 (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: ООО «ЕвроФинанс»
Местонахождение: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская/ул. Тургеневская, д.10/40-42, пом.1
ИНН 7105035853

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 Страхователем 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;

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.

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: 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000-00 (Пять миллионов) рублей

Франшиза: 0 (Ноль) рублей по каждому страховому случаю.
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «24» августа 2019г. и действует до «23» августа 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски о возмещении убытков, предъявленные Страхователем в течение срока действия

Страховщик:

Полис № 7491R/776/00190/9

Страхователь:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:

 /Батов Д.В./

 /Федосеева А.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Тула
«19» августа 2019 г.

Полис № 7491R776/00261/8

115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б 2 8 800 333 0 999, www.aifastrah.ru

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20674/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		10 ноября 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б; ИНН 7713058834, ОГРН 772501001 р/с: 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Михайлин Алексей Владимирович Адрес регистрации или ИНН 710403461509	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 декабря 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 23 декабря 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 300 000.00 руб. (Триста тысяч рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) 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.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 500.00 (Пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 24 декабря 2019 г., в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинения которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 24 декабря 2019 г. по 23 декабря 2020 г.; - имеется каковая прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иска, претензии), принятые данной стороной, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 24 декабря 2019 г. по 23 декабря 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Иол: Кушмар О.В. +74957880999 #5435



Исп.: Бушар О.В. +74957880999 #5435

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005173-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Михайлину Алексею Владимировичу

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

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор

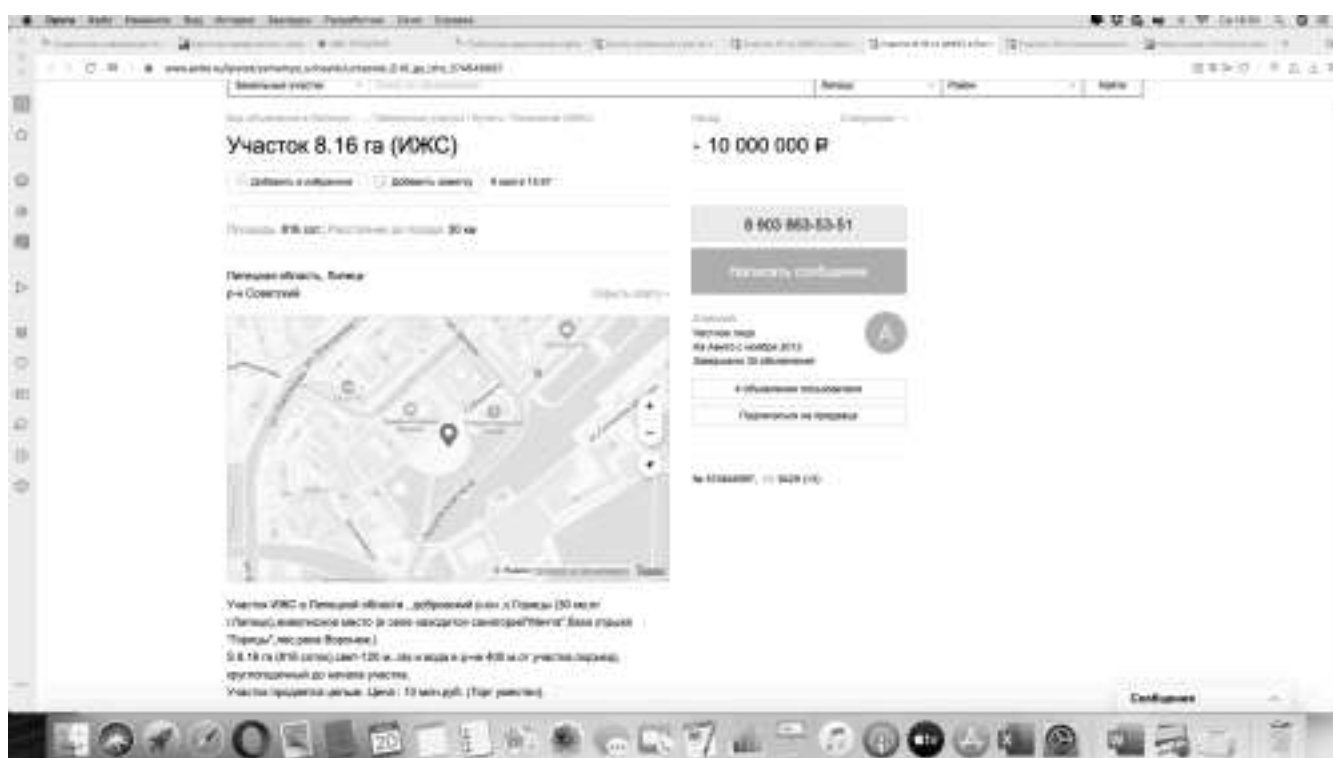
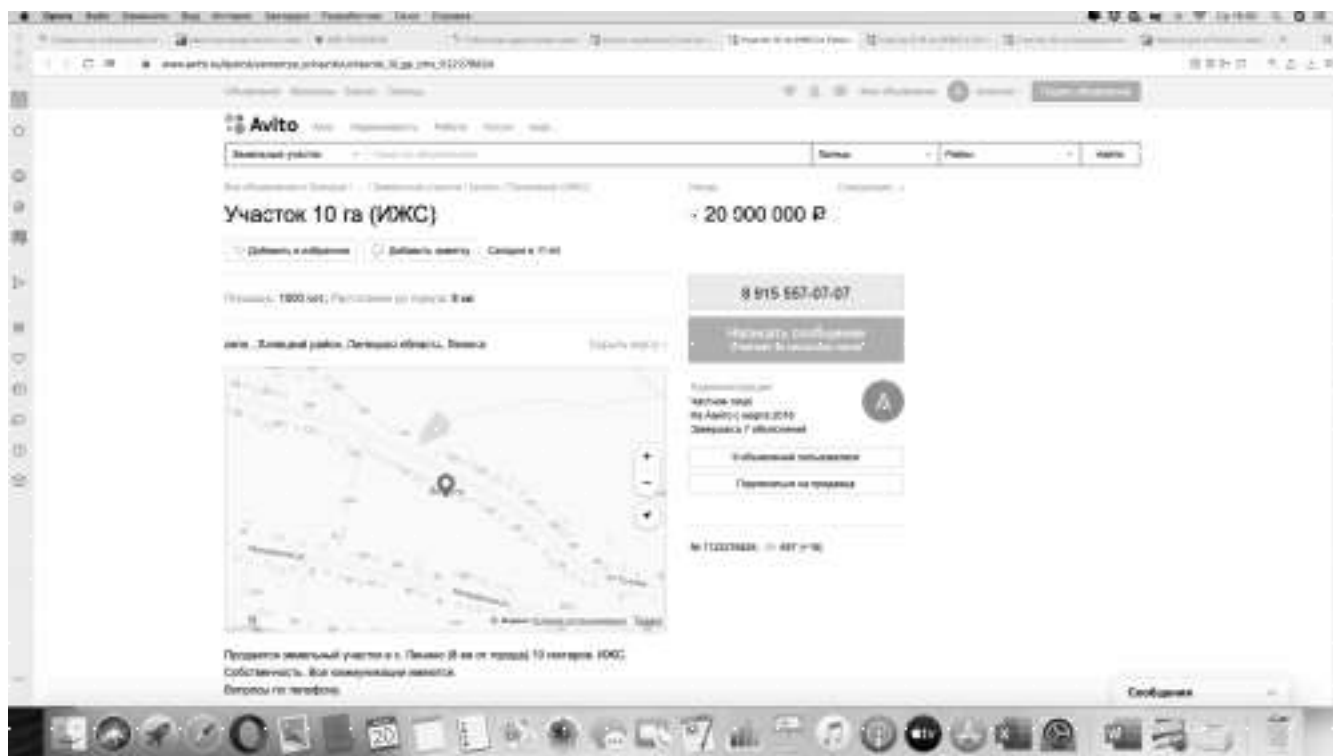
А.С. Бункин

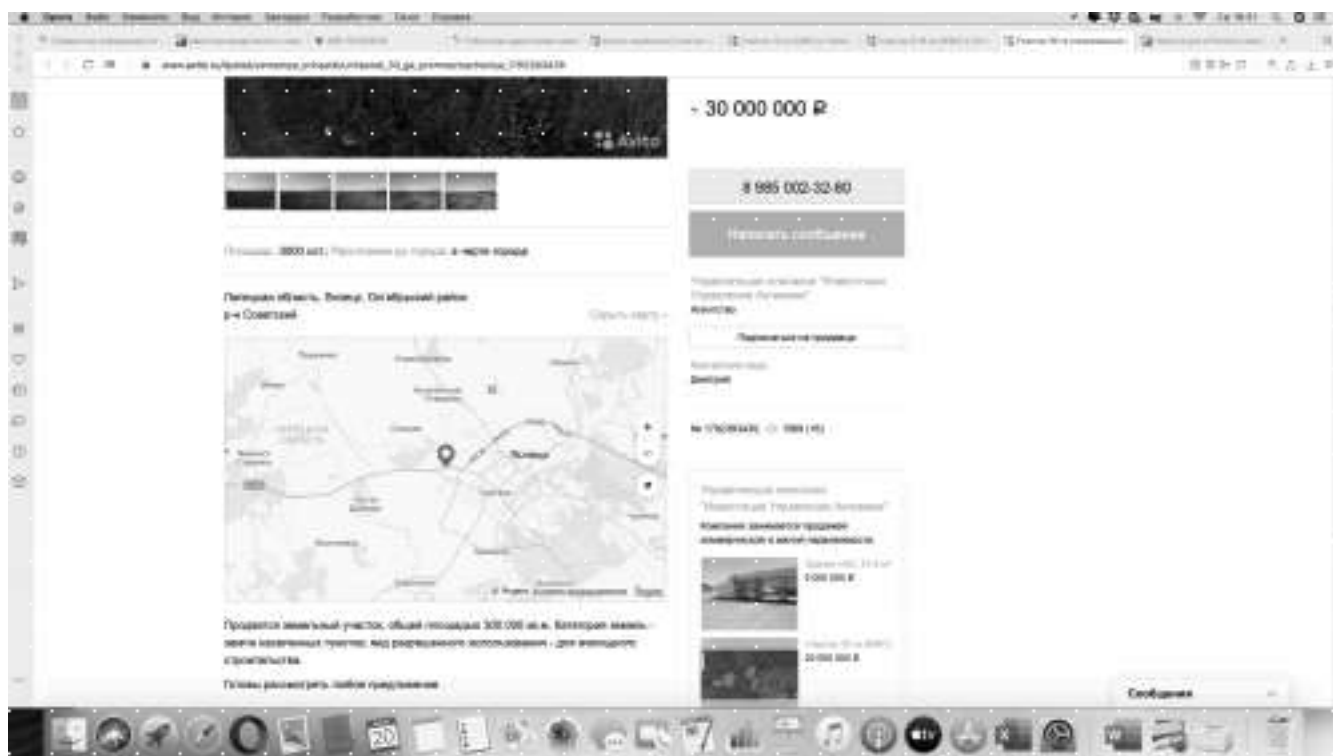
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ С ИНФОРМАЦИЕЙ О СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТАХ







ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СУ-5 ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ"

Организация (полное наименование)

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение
(укажите документ)

Вид деятельности

номер	1
дата	«03» июня 2019г.

Дата начала инвентаризации

Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
	«09» августа 2019г.

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Незавершенное строительство

Основные средства

находящиеся в собственности ООО "СУ-5 ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ"

(в соответствии с приказом, на основании которого вст. инвентаризация)

Местонахождение

Арендодатель*

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лично(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)
_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)
_____ (подпись) _____ (подпись) _____ (подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (эксплуатации, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Объект незавершенного строительства, кал. номер 48.20/00000000:31612, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Маяковского, собственность - 20.06.2014г. (основание гос.рег. Договор аренды земельного участка, № 315/14-СЮ, выдан 14.03.2014, Разрешение на строите								1	0,00	1	0,00
2	Объект незавершенного строительства, кал. номер 48.20/0020211:52, адрес: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Маяковского, собственность - 16.06.2017г., основание гос.регистрации Договор аренды зем. Участка, № 292/15-СЮ, выдан 27.02.2015, Разрешение на строитель								1	0,00	1	0,00
Итого:									2	0,00	2	0,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц фактически

в) на сумму фактически

_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (подпись)
_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (подпись)
_____ (подпись)	_____ (подпись)	_____ (подпись)

руб. коп.



3-я страница формы № ИВВ-1

Pharo no quick

а) количество порожковых номеров

б) общее количество единиц фактиски

и) на сумму фактически

руб. коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств произведены.

Председатель комиссии: К/4 Иванов И.И. (подпись)

Музыкальный комплекс

[illegible]

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____ комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на _____ оном (адресе) ответственном хранении.

Пинко(а), ответственность(ие) за сохранность основных средств:

Указанные в шдстоющей описи данные и расчеты проверил:

Кому Обществу с ограниченной
(наименование застройщика)
ответственностью «СУ-5 трест Липецкстрой»
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
398600, г. Липецк
полное наименование организаций - для юридического лица)
ул. Ферросплавная, вл.40А
(или почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU48320000 - 75

Управление градостроительного контроля департамента
(наименование территориального федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта
градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка,
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

руководствуясь статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (ненужное зачеркнуть) объекта капитального
строительства **«Туристический центр по ул. Маяковского в г. Липецке. I этап»**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной
(общая площадь жилого фонда (гостевые домики) -12660,62 кв.м.; общая площадь
документацией, критерие проектных характеристик, описание этапа строительства, реконструкции,
зданий административно- бытового назначения-1673,4 кв.м.;общая площадь зданий
если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)
инженерного обеспечения (ТП, насосная станция)-83 кв.м; площадь земельного
участка -149216 кв.м.)

расположенного по адресу **Липецкая область, г. Липецк,**
(точный адрес объекта капитального строительства)
ул. Маяковского, Правобережный округ

(с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения до « 16 » мая 2017 г.

Начальник управления
градостроительного контроля
(должность уполномоченного сотрудника органа
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 16 » мая 2014 г.

Действие настоящего разрешения продлено до « 28 » сентября 2019 г.
Начальник управления градостроительного контроля
делегирован в соответствии с законодательством
и приказом администрации г. Липецка
и приказом администрации г. Липецка
(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« 11 » август 2017 г.

Т.В. Кренева
25 08 34

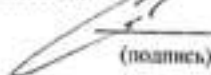
М.П.



Действие настоящего разрешения продлено до « 13 » декабря 2021 г.

Начальник управления исполнительно-разрешительной
документации и взаимодействия с предпринимателями
строительного комплекса департамента градостроительства
и архитектуры администрации города Липецка

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


(подпись)

А.В. Буяников
(расшифровка подписи)

« 23 » сентября 2019 г.

Н.А. Флусова
23 92 94

М.П.



Кому **ООО «СУ-5 трест «Липецкстрой»**
(наименование застройщика)
398600, г. Липецк,
(фамилия, имя, отчество - для граждан,
ул. Ферросплавная, вл. 40А
(полное наименование организации - для юридического лица),
его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU48320000 - 176

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

руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (ненужное зачеркнуть) объекта капитального
строительства **«Комплексе зданий и сооружений для организации отдыха,**

(наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной
обеспечения безопасности и спасения граждан на воле по ул. Маяковского
документацией, краткие проектные характеристики, описание этапа строительства, реконструкции,
в г. Липецке» (общая площадь объекта общественного питания 140,6 м²; общая площадь
если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)
пункта оказания первой медицинской помощи 141,0 м²; общая площадь пункта проката и
хранения спортивно-рекреационного инвентаря 177,8 м²; площадь земельного участка 71497 м²),

расположенного по адресу **Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского**
(полный адрес объекта капитального строительства)
в Правобережном округе,
с указанием субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения до « **18** » **июня** **2017** г.

Начальник управления
градостроительного контроля
(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

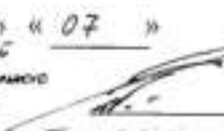
« **18** » **августа** **2014** г.


В.И. Кузнецов
(подпись)
(цифровая подпись)

Действие настоящего разрешения продлено до « **07** » **января** **2020** г.
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта
гражданского и жилищного строительства
гражданского и жилищного строительства и архитектура
гражданского и жилищного строительства г. Липецка
(должность уполномоченного сотрудника органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

« **16** » **июня** **2017** г.

Т.Г. Конькова
77 85 13


(подпись)

А.В. Буйнко
(цифровая подпись)



Действие настоящего разрешения продлено до « 20 » апреля 2022 г.

Начальник управления исполнительно - разрешительной
документации и взаимодействия с предпринимателями
строительного комплекса департамента градостроительства
и архитектуры администрации города Липецка
(должность уполномоченного лица органа,
осуществляющего выдачу разрешения на строительство)

(подпись)

А.В. Буяников
(расшифровка подписи)

« 12 » декабря 2019 г.

М.П.

Е.И. Знаменникова
23-97-91

[illegible]

[illegible]



[illegible]

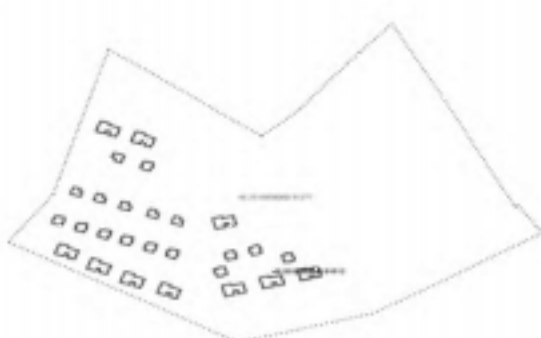


• **توضیحات:**



Р000001

Объект незавершенного строительства
Сводный кадастровый номер объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства		на объект недвижимости	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов
01.10.2017 № 48/001/001/2017-00114			
Кадастровый номер:	48/01/001/001/2017-00114		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
всех видов собственности - застройщик	С.В. Яковлев		
полном наименовании должности	подпись	подпись, фамилия	

[illegible]

Объект: земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080000:001, площадью 0,0000 кв. м, кадастровая стоимость 0,00 руб.

Объект: земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080000:001, площадью 0,0000 кв. м, кадастровая стоимость 0,00 руб.

Пункт точки	Координаты, м		Расшифровка, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			III	IV
1	2	3	4	5	6	7
2.3	-211.77	1479.51	данные отсутствуют	0.10		
2.4	-216.35	1481.15	данные отсутствуют	0.10		
2.5	-228.60	1486.46	данные отсутствуют	0.10		
2.6	-225.64	1478.92	данные отсутствуют	0.10		
2.7	-220.84	1480.69	данные отсутствуют	0.10		
2.8	-219.23	1476.67	данные отсутствуют	0.10		
2.9	-224.01	1474.83	данные отсутствуют	0.10		
2.10	-220.28	1465.07	данные отсутствуют	0.10		
2.1	-285.85	1470.61	данные отсутствуют	0.10		
3.1	-236.14	1446.99	данные отсутствуют	0.10		
3.2	-240.33	1458	данные отсутствуют	0.10		
3.3	-250.20	1454.32	данные отсутствуют	0.10		
3.4	-247.42	1446.88	данные отсутствуют	0.10		
3.5	-244.81	1448.15	данные отсутствуют	0.10		

подпись специалиста - эксперт

подпись заказчика

подпись заказчика

подпись заказчика

[illegible]

Листов 6 из 6

Итого: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области

Объект недвижимости: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области

Дата: 21.05.2020 г.

Итого: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области

№ п/п	Итого: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области		Дата: 21.05.2020 г.	Итого: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области	Итого: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области	
	1	2			3	4
1	10	10	10	10	10	10
2	10	10	10	10	10	10
3	10	10	10	10	10	10
4	10	10	10	10	10	10
5	10	10	10	10	10	10
6	10	10	10	10	10	10
7	10	10	10	10	10	10
8	10	10	10	10	10	10
9	10	10	10	10	10	10
10	10	10	10	10	10	10

Итого: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области

Итого: 10 объектов недвижимости, расположенных на территории Московской области



Year	Number of people (millions)
1980	20
1990	25
2000	35
2020	50



(Faint background watermark visible)



姓名: _____
 学号: _____
 班级: _____
 日期: _____

Лист 2 из 2

Оценочный отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Оценочный отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости

Объект оценки: Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080000:001, площадью 0,0012 кв. м, категория земель - "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования - "для размещения объектов складского назначения"

Цель оценки: Определение рыночной стоимости

Дата отчета: 21.05.2020 Место отчета: г. Пенза

Оценщик: ООО "Пенза-Эксперт"

№ 01-000

Лист 1 из 1

Объект: 001/009/2334

Дата: 21.05.2020

Время: 10:00

Масштаб: 1:1000

Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			И1	И2
12.7	-374.37	1608.43	данные отсутствуют	0.10		
12.8	-374.65	1607.45	данные отсутствуют	0.10		
12.9	-378.60	1608.36	данные отсутствуют	0.10		
12.10	-380.49	1598.41	данные отсутствуют	0.10		
12.11	-377.51	1597.28	данные отсутствуют	0.10		
12.12	-377.80	1596.25	данные отсутствуют	0.10		
12.13	-379.06	1595.49	данные отсутствуют	0.10		
12.14	-374.78	1596.31	данные отсутствуют	0.10		
12.1	-376.85	1595.38	данные отсутствуют	0.10		
13.1	-378.02	1568.46	данные отсутствуют	0.10		
13.2	-376.68	1571.09	данные отсутствуют	0.10		
13.3	-376.04	1572.91	данные отсутствуют	0.10		
13.4	-374.47	1578.55	данные отсутствуют	0.10		
13.5	-378.42	1579.66	данные отсутствуют	0.10		

Исполнитель: [подпись]

М.П. [подпись]

Исполнитель: [подпись]

М.П. [подпись]

Учредитель: Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-инвест»
Оценщик: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка 71»

Объект: № 44-09/009/2334
Адрес: 44-09/009/2334
Дата: 21.05.2020

Номер точки	Координаты, м			Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность, определенная поправкой характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y	III			IV	
1	2	3	4	5	6	7	
13.6	-378.14	1580.64	данные отсутствуют	0.10			
13.7	-381.84	1581.70	данные отсутствуют	0.10			
13.8	-382.13	1580.73	данные отсутствуют	0.10			
13.9	-385.88	1581.78	данные отсутствуют	0.10			
13.10	-388.79	1571.53	данные отсутствуют	0.10			
13.11	-384.82	1579.40	данные отсутствуют	0.10			
13.12	-383.06	1569.51	данные отсутствуют	0.10			
13.13	-382.20	1568.69	данные отсутствуют	0.10			
13.14	-381.95	1569.58	данные отсутствуют	0.10			
13.1	-378.02	1568.46	данные отсутствуют	0.10			
14.1	-401.54	1556.45	данные отсутствуют	0.10			
14.2	-400.40	1566.48	данные отсутствуют	0.10			
14.3	-399.48	1566.23	данные отсутствуют	0.10			
14.4	-398.39	1564.18	данные отсутствуют	0.10			

исполнитель: _____
подпись: _____
инициалы, фамилия: _____



$\frac{1}{\sqrt{e}}$

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]



тел./факс (4872)75-14-02

www.ocenka71.ru

† $\times \pi \times 10^{-4}$

01234567891011121314151617181920212223242526272829303132333435363738394041424344454647484950515253545556575859606162636465666768697071727374757677787980818283848586878889909192939495969798991001011021031041051061071081091101111121131141151161171181191201211221231241251261271281291301311321331341351361371381391401411421431441451461471481491501511521531541551561571581591601611621631641651661671681691701711721731741751761771781791801811821831841851861871881891901911921931941951961971981992002012022032042052062072082092102112122132142152162172182192202212222232242252262272282292302312322332342352362372382392402412422432442452462472482492502512522532542552562572582592602612622632642652662672682692702712722732742752762772782792802812822832842852862872882892902912922932942952962972982993003013023033043053063073083093103113123133143153163173183193203213223233243253263273283293303313323333343353363373383393403413423433443453463473483493503513523533543553563573583593603613623633643653663673683693703713723733743753763773783793803813823833843853863873883893903913923933943953963973983994004014024034044054064074084094104114124134144154164174184194204214224234244254264274284294304314324334344354364374384394404414424434444454464474484494504514524534544554564574584594604614624634644654664674684694704714724734744754764774784794804814824834844854864874884894904914924934944954964974984995005015025035045055065075085095105115125135145155165175185195205215225235245255265275285295305315325335345355365375385395405415425435445455465475485495505515525535545555565575585595605615625635645655665675685695705715725735745755765775785795805815825835845855865875885895905915925935945955965975985996006016026036046056066076086096106116126136146156166176186196206216226236246256266276286296306316326336346356366376386396406416426436446456466476486496506516526536546556566576586596606616626636646656666676686696706716726736746756766776786796806816826836846856866876886896906916926936946956966976986997007017027037047057067077087097107117127137147157167177187197207217227237247257267277287297307317327337347357367377387397407417427437447457467477487497507517527537547557567577587597607617627637647657667677687697707717727737747757767777787797807817827837847857867877887897907917927937947957967977987998008018028038048058068078088098108118128138148158168178188198208218228238248258268278288298308318328338348358368378388398408418428438448458468478488498508518528538548558568578588598608618628638648658668678688698708718728738748758768778788798808818828838848858868878888898908918928938948958968978988999009019029039049059069079089099109119129139149159169179189199209219229239249259269279289299309319329339349359369379389399409419429439449459469479489499509519529539549559569579589599609619629639649659669679689699709719729739749759769779789799809819829839849859869879889899909919929939949959969979989991000100110021003100410051006100710081009101010111012101310141015101610171018101910201021102210231024102510261027102810291030103110321033103410351036103710381039104010411042104310441045104610471048104910501051105210531054105510561057105810591060106110621063106410651066106710681069107010711072107310741075107610771078107910801081108210831084108510861087108810891090109110921093109410951096109710981099110011011102110311041105110611071108110911101111111211131114111511161117111811191120112111221123112411251126112711281129113011311132113311341135113611371138113911401141114211431144114511461147114811491150115111521153115411551156115711581159116011611162116311641165116611671168116911701171117211731174117511761177117811791180118111821183118411851186118711881189119011911192119311941195119611971198119912001201120212031204120512061207120812091210121112121213121412151216121712181219122012211222122312241225122612271228122912301231123212331234123512361237123812391240124112421243124412451246124712481249125012511252125312541255125612571258125912601261126212631264126512661267126812691270127112721273127412751276127712781279128012811282128312841285128612871288128912901291129212931294129512961297129812991

№ документа
 Дата от до
 Место измерения
 № участка
 № точки
 Номер точки
 Координаты, м

Номер точки	Координаты, м			Высота, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y	Z			H1	H2
18.1	-144.32	1413.39		данные отсутствуют	0.30		
18.1	-134.48	1407.96		данные отсутствуют	0.30		
18.2	-134.58	1412.81		данные отсутствуют	0.30		
18.3	-135.72	1413.12		данные отсутствуют	0.30		
18.4	-137.57	1418.30		данные отсутствуют	0.30		
18.5	-141.46	1416.91		данные отсутствуют	0.30		
18.6	-141.81	1417.90		данные отсутствуют	0.30		
18.7	-145.86	1416.45		данные отсутствуют	0.30		
18.8	-148.51	1415.86		данные отсутствуют	0.30		
18.9	-149.06	1414.79		данные отсутствуют	0.30		
18.10	-145.47	1404.56		данные отсутствуют	0.30		
18.11	-141.37	1407.58		данные отсутствуют	0.30		
18.12	-141.26	1404.69		данные отсутствуют	0.30		
18.13	-138.30	1406.75		данные отсутствуют	0.30		

 Средняя оценка
 Подпись
 Инициалы, фамилия

[illegible]

[illegible]

221

[illegible]



[Signature]



10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

21

[illegible]

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
24.08.2019 № 99/2019/2799740 24		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		48:20:0020211:52	
Номер кадастрового квартала:		48:20:0020211	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.06.2017	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 48-001-011/2017-261	
Адрес:		Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского	
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:		7	
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение		площадь	кв. м
		тип	значение
Проектируемое назначение:		12) сооружения спортивно-оздоровительные	
Наименование:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.08.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства				
вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.08.2019 № 99/2019/279974024				
Кадастровый номер:			48:20:0020211 52	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0000000 244		
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:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Канина Ирина Викторовна №48-12-224		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	: Объект незавершенного строительства состоит из: объекта общественного питания (ОНС готовность 7%, общая площадь - 140,6 кв. м., фактическая площадь застройки - 105,1 кв. м) и пункта оказания первой медицинской помощи (ОНС готовность 7% общая площадь - 141 кв. м., фактическая площадь застройки - 105,1 кв. м.). Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незави́дательствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Нежилое», наименованием «Объект незавершенного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	АО "ИНТЕРФАКС" ИНН 7710137066		
Государственный регистратор	ФГИС ВРН		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости с

Сведения о зарегистрированных правах

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
24.08.2019 № 99/2019/279974024		Всего разделов в: _____
Кадастровый номер:		48 20:002 0211:52
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 трест Липецкстрой", ИНН: 4823057169	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации и права:	2.1. Собственность, № 48:20:0020211:52-48/001/2017-1 от 16.06.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	06.08.2018
	номер государственной регистрации:	48:20:0020211:52-48/073/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов' №3649366289 от 01.08.2018, МО по ВИП УФССП России по Липецкой области
3.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	30.08.2018
	номер государственной регистрации:	48:20:0020211:52-48/073/2018-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 16.08.2018 по сроку не установлен
3.1.2.	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' №3661783208 от 17.08.2018, Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области; Постановление о запрете на совершение действий по регистрации' №2047739990/4801 от 16.08.2018, Левобережный РОСП УФССП России по Липецкой области
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

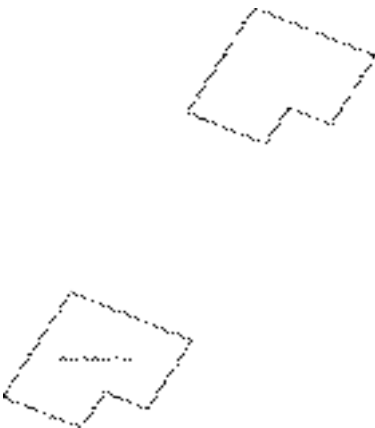
М.П.

Объект незавершенного строительства		
вид объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:
24.08.2019	№ 99/2 019/279974024	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		482 040 20211:52
3.1.3.	вид:	Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:	16.06.2017
	номер государственной регистрации:	48:20:0020211:52-48/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 26.12.2014
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество банк социального развития и строительства "Липецкомбанк", ИНН: 4825005381
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) №086/012Ю4 от 20.08.2012
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении 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:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

МП

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:
24.08.2019 № 99/2019/279974024		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		48:20:0020211:52	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:	Всего листов в выписке:		
24.08.2019		№ 99/2019/279974024				
Кадастровый номер:			48:20:0020211:52			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: Местная (г.Липецк)						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1.1	211.18	1292.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.2	215.89	1301.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.3	222.61	1298.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.4	220.97	1294.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.5	224.47	1293.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1.6	221.42	1287.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.1	239.02	1278.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.2	243.73	1287.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.3	250.45	1284.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.4	248.81	1280.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.5	252.31	1279.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2.6	249.26	1273.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
24.08.2019		№ 99/2019/279974024				
Кадастровый номер:			48:20:0020211 52			
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
2.1	239.02	1278.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Объект незавершенного строительства						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
24.08.2019 № 99/2019/279 974024						
Кадастровый номер:				48:20:002 0211:52		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат: Местная (г.Липецк)						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ДОГОВОР № 779/17-СЮ
аренды земельного участка

Город Липецк, Липецкая область, Российская Федерация
Двадцать третье октября две тысячи семнадцатого года

В соответствии с п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании записи регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 20.06.2014 № 48-48-01/114/2014-13, заявления ООО «СУ-5 трест Липецкстрой» управление имущественных и земельных отношений Липецкой области в лице начальника управления Крючковой Ольги Викторовны, действующего на основании «Положения об управлении имущественных и земельных отношений Липецкой области», именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «СУ-5 трест Липецкстрой», в лице директора Ельчанинова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 48:20:0000000:31377, площадью 149 216 м², расположенный по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Маяковского, именуемый в дальнейшем Участок, для завершения строительства туристического центра (далее Объект), с разрешенным использованием для строительства туристического центра.

1.2. Приведенное в п. 1.1 настоящего Договора описание целей использования Участка является окончательным.

1.3. Условия Договора применяются к отношениям, возникшим до заключения Договора.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц.

1.5. Участок был ранее предоставлен на основании договора аренды земельного участка от 25.08.2014 № 1059/14-СЮ.

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

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 23.10.2017 года по 22.10.2020 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3. Условия предоставления Участка.

3.1. Арендные права по земельному участку, указанному в п. 1.1, не могут быть внесены в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.2. По истечении срока действия Договора Участок должен быть возвращен Арендодателю в пятидневный срок по акту приема-передачи, составленному Арендатором и подписанному Сторонами.

3.3. Арендатор использует Участок в соответствии с особыми условиями, установленными в Договоре.

4. Арендная плата.

4.1. Арендная плата исчисляется с 23.10.2017 года и вносится Арендатором равными долями, ежеквартально - не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал - не позднее 15 ноября текущего года.

4.2. Арендатор вносит арендную плату за пользование Участком в рублях на счет Управления Федерального казначейства по Липецкой области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области), расчетный счет 40101810200000010006, Отделение Липецк г. Липецк, БИК 044206001, КБК 04211105012040000120, ИНН 4826006839, КПП 482601001, код ОКТМО 42701000.

4.3. Арендатор уплачивает арендную плату за всю площадь Участка согласно прилагаемому к Договору расчету, являющемуся его неотъемлемой частью (приложение к Договору). Арендатор самостоятельно рассчитывает и перечисляет сумму очередного платежа.

4.4. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п. 4.2 Договора.

4.5. Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем и бесспорном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год в случаях изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципальных правовых актов, регулирующих исчисление размера арендной платы. Новый размер арендной платы устанавливается с момента официального опубликования, соответствующего нормативного правового акта Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципального правового акта, при этом заключение соглашения о внесении изменений в Договор аренды Участка не требуется.

4.6. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

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

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

- не использования Арендатором предоставленного для застройки Участка в течение 3 лет;
- использования Участка не по целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель;
- использования Участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки или его порче;
- однократного не внесения арендной платы в установленный Договором срок;
- необходимости изъятия Участка для государственных и муниципальных нужд;
- отказа Арендатора от внесения арендной платы после изменения сроков и размера арендной платы в порядке, предусмотренном п. 4.5 Договора;
- нарушений Арендатором других условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Договором.

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

5.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.4. Требовать внесения арендной платы за все время, складывающееся с даты приема-передачи Участка, до даты возврата Участка Арендатором в порядке, установленном п. 3.2 Договора.

5.1.5. Требовать досрочного внесения арендной платы за 2 срока подряд в установленный Арендодателем срок при существенном нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 4.1. Договора.

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

5.1.7. Требовать от Арендатора выполнения условий Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.2.3. Письменно, своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов счета, указанного в п. 4.2. Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

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

5.3.3. Передавать арендуемый Участок в субаренду в пределах срока Договора с письменного согласия Арендодателя.

5.3.4. В пределах срока Договора передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу (третьим лицам), в том числе отдать арендные права Участка в залог с письменного согласия Арендодателя.

5.3.5. В случае отчуждения (продажи) недвижимости – объекта незавершенного строительства, передать свои права и обязанности по Договору путем заключения с лицом, приобретающим права на такое имущество (новым собственником имущества), расположенного на арендуемом земельном участке, соглашения о переходе прав и обязанностей (перемене лиц в обязательстве) по Договору аренды Участка, как отдельной письменной формой, так и при оформлении сделки отчуждения (продажи) недвижимости, в пределах срока его действия.

5.3.6. Ежегодно производить согласование расчета причитающихся платежей Арендодателю.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.2. Обеспечить вынос границ Участка на местность и сохранность межевых знаков в соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок.

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

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

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

5.4.6. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества арендуемого Участка в результате деятельности Арендатора либо привлеченных им третьих лиц.

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

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

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

5.4.10. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов. Не препятствовать третьим лицам – смежным землепользователям в осуществлении своих прав по пользованию и владению этими лицами находящимися у них в пользовании смежными с Арендатором земельными участками.

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

5.4.12. В случае завершения строительства и государственной регистрации права собственности на Объект переоформить право пользования Участком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4.13. В случае изменения адреса или иных реквизитов местонахождения (регистрации) Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

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

5.4.15. При организации и производстве строительных и иных работ, связанных с нарушением целостного почвенного покрова, сохранять плодородный слой почвы при его снятии на всех участках строительства, излишний объем плодородного слоя почвы передавать по акту соответствующим службам.

5.4.16. В целях обеспечения безопасности эксплуатации линейного объекта, обеспечивать беспрепятственный доступ представителей собственника объекта или представителей, осуществляющих эксплуатацию линейного объекта, на земельный участок по их требованию.

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

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае не внесения арендной платы в установленный Договором или уведомлением срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню). Неустойка (пеня) начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по оплате, начиная со следующего за установленным Договором или уведомлением днем оплаты. Неустойка (пеня) за каждый день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы платежа. Процентная ставка неустойки (пени) устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату истечения срока очередного платежа, определяемого в соответствии с п.п. 4.1, 4.5 Договора, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Неустойка (пеня) перечисляется на счет, указанный в п. 4.2 Договора.

6.2. В случае нарушения п. 3.2 Договора Арендатор уплачивает за каждый день просрочки исполнения обязательства неустойку (пеню) в размере 5 % процентов арендной платы, рассчитанной по ставкам года, когда должна состояться передача Участка, без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

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

6.6. Ответственность Сторон, не предусмотренная Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения Договора.

7. Рассмотрение споров.

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

7.2. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора и не урегулированные в добровольном порядке, в соответствии с п. 7.1 Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Участка.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

8.1. Условия Договора могут быть изменены и дополнены только при согласии Сторон в форме дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью и зарегистрированного в установленном порядке, кроме случая, установленного п. 4.5 Договора.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора, его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

9. Особые условия Договора.

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

9.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок Договора без проведения торгов.

9.3. Кадастровая стоимость Участка, определенная органами государственной власти и соответствии с законодательством Российской Федерации, не может быть установлена по волеизъявлению Арендатора равной его рыночной стоимости.

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

9.5. Договор субаренды Участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

9.6. Копия договора субаренды Участка направляется Арендодателю для последующего учета.

9.7. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

9.8. Арендатор осуществляет строительство Объекта при наличии действующего разрешения на строительство, выданного в соответствующем уполномоченном органе.

9.9. Арендатор обязуется закончить все работы и ввести Объект в эксплуатацию до истечения срока действия Договора.

9.10. Отклонение параметров Объекта от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, допускается только на основании вновь утвержденной уполномоченным органом в области градостроительной деятельности проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в установленном порядке.

10. Заключительные положения.

10.1. Договор составлен в трех экземплярах на 5 листах на русском языке, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон по Договору, один экземпляр передается органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при государственной регистрации Договора. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу.

10.2. Приложения к Договору:

1. Расчет арендной платы.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Управление имущественных
и земельных отношений
Липецкой области

Место нахождения: г. Липецк, ул. Скороходова, д. 2
М.П.

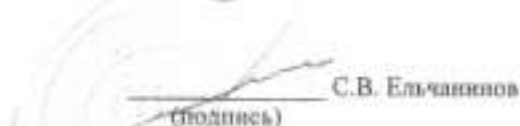
АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью
«СУ-5 трест Липецкстрой»
зарегистрировано за основным
государственным регистрационным номером
1134827002573
ИНН 4823057169

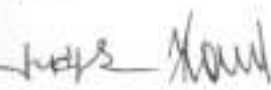
Место нахождения: г. Липецк,
ул. Ферросплавная, владение 40А
М.П.



О.В. Крючкова
(подпись)



С.В. Ельчанinov
(подпись)



Приложение к Договору
аренды земельного участка
N 779/17-СЮ от 23.10.2017

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СУ-5 ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ"

Площадь земельного участка (м.кв.)	149216.00
Кадастровая стоимость земельного участка за 149216.00 м.кв. (руб.)	52413612.16
Ставка арендной платы (%) -	1.000
Льгота Муниципальная (%) -	0
Льгота Областная (%) -	0
Ставка арендной платы с учетом льгот (%) -	1.000
Размер арендной платы (руб.) -	100519.26 - на 2017 г.

(23.10.2017 - 31.12.2017)(70 дн.)

(Сто тысяч пятьсот девяносто рублей 26 копеек)

Сумма арендной платы подлежит оплате в следующие сроки:

квартал: не позднее 25 марта 2017 г. - 0.00 руб.

квартал: не позднее 25 июня 2017 г. - 0.00 руб.

квартал: не позднее 15 ноября 2017 г. - 100519.26 руб.

Арендодатель

Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области
Место нахождения: г. Липецк, ул. Скорородова, д. 2.

И.П.



О.В. Крюкова
(подпись)

Арендатор

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СУ-5 ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ"

зарегистрировано: Межрайонная ИФНС № 6 по Липецкой области от
10.04.2013

за основным гос. рег. номером: 1134827002573

ИНН: 4823057169

Место нахождения: Липецкая обл. Липецк г. Ферросплавная ул.
здание 40 А



С.В. Ельчанинов
(подпись)



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области

Генеральный директор управления *Григорьев А.И.*
Директор по регистрации *Григорьев А.И.*
Кадастровый номер *01-001/001/001/001/001-01*

Михаил *Григорьев К.И.*
(подпись) (И.И.О.)

Организация *ЕвроФинанс*
Контроль качества документов и
представление информации
М.П. (подпись)

И.И.О. *Григорьев К.И.*

ДОГОВОР № 484/17-СЮ
аренды земельного участка

Город Липецк, Липецкая область, Российская Федерация
Двенадцатое июля две тысячи семнадцатого года

В соответствии с п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании записи регистрации в Едином государственном реестре недвижимости от 16.06.2017 № 48:20:0020211:52-48/001/2017-1, заявления ООО «СУ-5 трест Липецкстрой» управление имущественных и земельных отношений Липецкой области в лице начальника управления Крючковой Ольги Викторовны, действующей на основании «Положения об управлении имущественных и земельных отношений Липецкой области», именуемое в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «СУ-5 трест Липецкстрой», в лице директора Ельчанинова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, относящийся к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 48:20:0000000:244, площадью 71497м², расположенный по ул. Маяковского в г. Липецке, именуемый в дальнейшем Участок, для завершения строительства туристического центра (далее Объект).

1.2. Приведенное в п. 1.1 настоящего Договора описание целей использования Участка является окончательным.

1.3. Условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим до заключения Договора.

1.4. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок заложен по договору об ипотеке (залоге недвижимости) от 20.08.2012 г. №086/012Ю4, заключенным с ПАО банк социального развития и строительства «Липецккомбанк».

1.5. Участок был ранее предоставлен Арендатору на основании договора аренды земельного участка от 27.02.2015 № 292/15-СЮ.

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

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 12.07.2017 года по 11.07.2020 года.

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Условия предоставления Участка.

3.1. Арендные права по земельному участку, указанному в п. 1.1, не могут быть внесены в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

3.2. По истечении срока действия Договора Участок должен быть возвращен Арендодателю в пятидневный срок по акту приема-передачи, составленному Арендатором и подписанному Сторонами.

3.3. Арендатор использует Участок в соответствии с особыми условиями, установленными в настоящем Договоре.

4. Арендная плата.

4.1. Арендная плата исчисляется с 12.07.2017 года и вносится Арендатором равными долями, ежеквартально - не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал - не позднее 15 ноября текущего года.

4.2. Арендатор вносит арендную плату за пользование Участком в рублях на счет Управления Федерального казначейства по Липецкой области (Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области), расчетный счёт 40101810200000010006, Отделение Липецк г. Липецк, БИК 044206001, КБК 04211105012040000120, ИНН 4826006839, КПП 482601001, код ОКТМО 42701000.

4.3. Арендатор уплачивает арендную плату за всю площадь Участка согласно прилагаемому к Договору расчёту, включающему его неотъемлемой частью (приложение к Договору). Арендатор самостоятельно рассчитывает и перечисляет сумму очередного платежа.

4.4. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в п. 4.2 Договора.

4.5. Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке не чаще одного раза в год в случаях изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципальных правовых актов, регулирующих исчисление размера арендной платы. Новый размер арендной платы устанавливается с момента официального опубликования соответствующего нормативного правового акта Российской Федерации и (или) Липецкой области, муниципального правового акта, при этом заключение соглашения о внесении изменений в Договор аренды Участка не требуется.

4.6. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

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

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

- не использования Арендатором предоставленного для застройки Участка в течение 3 лет;
- использования Участка не по целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель;
- использования Участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки или его порче;
- однократного не внесения арендной платы в установленный Договором срок;
- необходимости изъятия Участка для государственных и муниципальных нужд;
- отказа Арендатора от внесения арендной платы после изменения сроков и размера арендной платы в порядке, предусмотренном п. 4.5 Договора;
- нарушений Арендатором других условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством, Договором.

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

5.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.4. Требовать внесения арендной платы за все время, складывающееся с даты приема-передачи Участка, до даты возврата Участка Арендатором - в порядке, установленном п. 3.2 Договора.

5.1.5. Требовать досрочного внесения арендной платы за 2 срока подряд в установленный Арендодателем срок при существенном нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 4.1. Договора.

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

5.1.7. Требовать от Арендатора выполнения условий Договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.2.3. Письменно, своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов счета, указанного в п. 4.2. Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

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

5.3.3. Передавать арендуемый Участок в субаренду в пределах срока Договора с письменного согласия Арендодателя.

5.3.4. В пределах срока Договора передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу (третьим лицам), в том числе отдать арендные права Участка в залог с письменного согласия Арендодателя.

5.3.5. В случае отчуждения (продажи) недвижимости – исключительно объекта незавершенного строительства, передать свои права и обязанности по Договору путем заключения с лицом, приобретающим права на такое имущество (новым собственником имущества), расположенного на арендуемом земельном участке, соглашения о переходе прав и обязанностей (перемене лиц в обязательстве) по Договору аренды Участка, как отдельной письменной формой, так и при оформлении сделки отчуждения (продажи) недвижимости, в пределах срока его действия.

5.3.6. Ежегодно производить согласование расчета причитающихся платежей Арендодателю.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.2. Обеспечить вынос границ Участка на местность и сохранность межевых знаков в соответствии с кадастровым паспортом Участка.

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

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

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

5.4.6. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества арендуемого Участка в результате деятельности Арендатора либо привлеченных им третьих лиц.

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

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

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

5.4.10. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов. Не препятствовать третьим лицам – смежным землепользователям в осуществлении своих прав по пользованию и владению этими лицами, находящимися у них в пользовании смежными с Арендатором земельными участками.

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

5.4.12. В случае завершения строительства и государственной регистрации права собственности на Объект переоформить право пользования Участком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.13. В случае изменения адреса или иных реквизитов местонахождения (регистрации) Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

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

3.4.15. При организации и производстве строительных и иных работ, связанных с нарушением целостного почвенного покрова, сохранять плодородный слой почвы при его снятии на всех участках строительства, излишний объем плодородного слоя почвы передавать по акту соответствующим службам.

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

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае не внесения арендной платы в установленный Договором или уведомлением срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню). Неустойка (пеня) начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по оплате, начиная со следующего за установленным Договором или уведомлением днем оплаты. Неустойка (пеня) за каждый день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы платежа. Процентная ставка неустойки (пени) устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату истечения срока очередного платежа, определяемого в соответствии с п.п. 4.1, 4.5 Договора, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Неустойка (пеня) перечисляется на счет, указанный в п. 4.2 Договора.

6.2. В случае нарушения п. 3.2 Договора Арендатор уплачивает за каждый день просрочки исполнения обязательства неустойку (пеню) в размере 5 % процентов арендной платы, рассчитанной по ставкам года, когда должна состояться передача Участка, без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

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

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

6.6. Ответственность Сторон, не предусмотренная Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения Договора.

7. Рассмотрение споров.

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

7.2. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора и не урегулированные в добровольном порядке, в соответствии с п. 7.1 Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Участка.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

8.1. Условия Договора могут быть изменены и дополнены только при согласии Сторон в форме дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью и зарегистрированного в установленном порядке, кроме случая, установленного п. 4.5 Договора.

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

9. Особые условия Договора.

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

9.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок Договора без проведения торгов.

9.3. Кадастровая стоимость Участка, определенная органами государственной власти в соответствии с законодательством Российской Федерации, не может быть установлена по волеизъявлению Арендатора равной его рыночной стоимости.

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

9.5. Договор субаренды Участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.6. Копия договора субаренды Участка направляется Арендодателю для последующего учета.

9.7. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

9.8. Арендатор осуществляет строительство Объекта при наличии действующего разрешения на строительство, выданного в соответствующем уполномоченном органе администрации города Липецка.

9.9. Арендатор обязуется закончить все работы и ввести Объект в эксплуатацию до истечения срока действия Договора.

9.10. Отклонение параметров Объекта от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, допускается только на основании вновь утвержденной Арендатором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в установленном порядке.

10. Заключительные положения.

10.1. Договор составлен в трех экземплярах на 5 листах на русском языке, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон по Договору, один экземпляр передается органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при государственной регистрации Договора. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу.

10.2. Приложения к Договору:

1. Расчет арендной платы.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Управление имущественных

и земельных отношений

Липецкой области

Место нахождения: г. Липецк, ул. Скорыходова, д. 2

М.П.

АРЕНДАТОР

Общество с ограниченной ответственностью

«СУ-5 трест «Липецкстрой»

зарегистрировано

за основным государственным регистрационным номером

1134827002573

ИНН 4823057169

Место нахождения: г. Липецк, ул. Ферросплавная, владение 40 А

М.П.

(подпись)

О.В. Крючкова

(подпись)

С.В. Ельчанинов

Приложение «Договору
аренды земельного участка
№ 484/17 СЮ от 12.07.2017

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СУ-5 ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ"

Площадь земельного участка (м.кв.)	71497.00
Кадастровая стоимость земельного участка за 71497.00 м.кв. (руб.)	25114036.22
Ставка арендной платы (%) -	1.000
Льгота Муниципальная (%) -	0
Льгота Областная (%) -	0
Ставка арендной платы с учетом льгот (%) -	1.000
Размер арендной платы (руб.) -	119033.65 - на 2017 г.

(12.07.2017 - 31.12.2017)(173 дн.)

(Сто двенадцать тысяч тридцать три рубля 65 копеек)

Размер арендной платы подлежит оплате в следующие сроки:

квартал: не позднее 25 марта 2017 г. - 0.00 руб.

квартал: не позднее 25 июня 2017 г. - 0.00 руб.

квартал: не позднее 25 сентября 2017 г. - 55732.52 руб.

квартал: не позднее 15 ноября 2017 г. - 63301.13 руб.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

отделение имущественных и земельных отношений Липецкой области
г. Липецк, ул. Скорыходова, д. 2.

П.

АРЕНДАТОР

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СУ-5 ТРЕСТ
ЛИПЕЦКСТРОЙ"

зарегистрировано: Межрайонная ИФНС № 6 по Липецкой области от
10.04.2013

основным гос. рег. номером: 1134827002573

ИН: 4823057169

г. Липецк, ул. Ферроплазменная ул.
здание 40 А


О.В. Крочикова
(подпись)


С.В. Ельчанинов
(подпись)



Федеральное Бюро технической инвентаризации
регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

Примечание: сведения о регистрации
Договор купли-продажи
Дата регистрации: 21.05.2020
Номер регистрации: 50-01/2020/001-34

Государственный регистратор права
А.И. Бочарова И.В.



Протокол, подтверждающий
сверенное получение
Копия выдана от руки должностным и
подписана И.С. Давыдова

