

ООО

"ФИНЭКС"

**Отчет №43
об оценке рыночной стоимости
имущества, принадлежащего
ООО «Гидромонтаж»**

Заказчик:
ООО «Гидромонтаж»

Исполнитель:
ООО «Финэкс»

Основание:
Договор №43 от 21.05.2018г.

Дата оценки:
19.06.2018г.

Дата составления отчета:
27.06.2018г.

г. Воронеж
2018 год

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ).....	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	13
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.	14
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	15
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	18
8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	22
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
9.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
9.2. ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	26
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
10.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	30
10.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	35
10.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	58
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	60
12.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	60
12.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	60
12.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ПРИ ПОМОЩИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	74
12.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	79
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	90
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	93
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	132

**Конкурсному Управляющему
ООО «Гидромонтаж»
Меркулову Я.В.**

Уважаемый Ярослав Викторович!

Согласно Договора №43 от 21.05.2018г., специалист Общества с ограниченной ответственностью «Финэкс» произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Гидромонтаж» (далее ООО «Гидромонтаж»).

Оценка проведена в соответствии с требованиями: Федерального закона Российской Федерации №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299; ФСО №7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611; а так же Стандартов и правил оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», «Унифицированных требований к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Дата оценки: 19.06.2018г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза объектов.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности организации застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 10 000 000 рублей (страховой полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-008554/17, срок действия с 25.06.2017г. по 09.08.2018г.).

Проведя необходимые расчеты, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «Гидромонтаж», по состоянию на 19.06.2018г. составила:

9 915 205 руб. без учета НДС

(Девять миллионов девятьсот пятнадцать тысяч двести пять) рублей, в составе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС
А	1	2
	Объекты капитального строительства	
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2 261 657
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	5 222 006
	Земельный участок	
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	2 431 542
	Итого	9 915 205

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей фирмы.

С Уважением,

**Директор
ООО «Финэкс»**

Эськова М.Ю.

1. Задание на оценку

Таблица 1

Объекты оценки	Имущество, принадлежащее ООО «Гидромонтаж» (ОГРН 1025700516159, присвоен: 06.12.2002 ИНН 5702004647), в том числе: Объекты капитального строительства							
	№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Адрес	Кадастровый №	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.	Год постройки
	A	1	2	3	4	5	6	7
	1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	528,8	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	57:26:0 010303: 239	Нежилое	6 464 812,67	1965
	2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	1099,7	Орловская область, г. Ливны, ул. Московская, д.7-а	57:26:0 010303: 236	Нежилое	13 444 316,37	1967
	Земельный участок							
	№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот	Категория земель	Разрешенное использование
	A	1	2	3	4	5	6	7
	1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, 7-а	57:26:0010303:9	4 184 798,07	71,21	Земли населенных пунктов	Склады
	Подробные характеристики, местоположение и состояние оцениваемого имущества приведены в главе 9 настоящего Отчёта.							
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.	По состоянию на 01.05.2017г. остаточная стоимость оцениваемого имущества составляет 0 р.							
Имущественные права и обременения	Собственником является ООО «Гидромонтаж». Обременения не зарегистрированы.							
Оцениваемые права	<p>Право собственности в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог, обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Право аренды на земельный участок. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при</p>							

	аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, без учета НДС.</p> <p>Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества для принятия решений, в рамках процедуры конкурсного производства.</p> <p><u>Согласно предполагаемого использования результатов оценки и заданию на оценку не определялись возможные границы интервала стоимости.</u></p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в разделе «Согласование результатов оценки» погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является неправильной.</u> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	19.06.2018г.
Срок проведения оценки	11.06.2018г. - 27.06.2018г.
Дата осмотра объектов оценки	Полный осмотр объектов оценки был произведен 15.06.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.

<p>основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. 5. <i>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в разделе «Согласование результатов оценки» погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является неправильной.</i> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
---------------------------------------	---

2. Применяемые стандарты оценки (Сертификат качества оценки)

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- 1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- 3) У Оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем Отчете или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.
- 4) Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно.
- 5) Оценщик не является учредителем, должностным лицом Заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, ни в настоящем, ни в будущем не имеет, и не будет иметь какого-либо имущественного интереса в объектах собственности, являющихся предметом настоящего Отчета.
- 6) Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 7) Приведенные в Отчете факты, на основе которых производился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок
- 8) Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 1. Федеральным Законом от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 2. Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, и утвержденными Приказами Минэкономразвития России №437 (ФСО №1), №438 (ФСО №2), №439 (ФСО №3) от 20.05.2015г., и Приказом Минэкономразвития России №611 (ФСО №7) от 25.09.2014г.
 3. Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 2

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ ¹ РФ №437 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №438 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №439 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
-	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».	НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» 2007г.	Стандарт обязателен к Применению для членов НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

¹ Министерство экономического развития и торговли РФ.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> 1. Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> – исследование объектов оценки и окружающей среды (в текущем состоянии и ретроспективе); – сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объектов оценки в настоящем и будущем; – выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. 2. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <ul style="list-style-type: none"> – состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; – глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; – отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. 3. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. 4. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объектов. 5. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. 3. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. 4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. 2. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе	
	<p>3. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p>4. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в Отчете	<p>1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.</p> <p>2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.</p> <p>3. Большая часть существенной для оценки информации об объектах оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объектах оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности.</p> <p>4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.</p> <p>5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.</p>
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<p>1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.</p> <p>2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.</p> <p>3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. <i>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанной в разделе</i></p>

Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе	
	<i>«Согласование результатов оценки» погрешности (неопределенности), не может свидетельствовать о том, что представленная в отчете величина рыночной стоимости является неправильной.</i>

. Основные ограничивающие условия проведения оценки

<i>Оценка произведена с учетом ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе</i>	
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности объектов (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**5.1. Сведения о заказчике**

Таблица 3

Сведения о Заказчике	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Гидромонтаж» (ООО «Гидромонтаж») 303856, Орловская обл, город Ливны, улица Московская, 7 а ИНН 5702004647 КПП 570201001 ОГРН 1025700516159 дата присвоения 06.12.2002г.</p>
-----------------------------	---

5.2. Сведения об оценщике

Таблица 4

Сведения об Оценщиках	<p>Эськова Марина Юрьевна, стаж работы в области оценочной деятельности 13 лет Конт. телефон (473) 263-16-16 Эл.адрес: finex18@mail.ru Адрес регистрации: г.Воронеж, ул.20 лет Октября, 38б, кв.50 Член «Саморегулируемой организации ассоциации Российских магистров оценки». (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1342-07 от 29.12.2007г.). Диплом о профессиональной переподготовке в Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 810 часов. ПП №161667 выдан 25.12.2004г. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 629/7354 от 21.12.2007г. выданное АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104ч. Сертификат соответствия №7721.С.0078 на знание федеральных стандартов оценки выданный НП «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство о повышении квалификации рег. № 827/7354 от 21.12.2010г. выданное АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104ч. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 1155/7354 от 29.07.2013г. выданное АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104ч. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001234-1 от 08.12.2017г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» на 3 000 000 рублей (договор (полис) №433-524-071592/17. Срок действия с 01.12.2017г. по 30.11.2018.).</p> <p>Заключен трудовой договор с: Общество с ограниченной ответственностью «Финэкс» ОГРН –1043600013929, дата присвоения ОГРН – 25.02.2004г. Юридический адрес – 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.18 ИНН 3665044042; КПП 366501001 Р/с 40702810103000000743 в ФКБ «СДМ-Банк» (ПАО) в г. Воронеж г. Воронеж К/с 30101810500000000778; БИК 042007778</p> <p>Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости выполнены, а именно: - оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим</p>
------------------------------	--

	<p>имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</p> <ul style="list-style-type: none">- в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;- оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.- не допускается вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, 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.- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
--	---

5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Не привлекались.

6. Основные факты и выводы.

Заключение об определении рыночной стоимости оцениваемого имущества, принадлежащего ООО «Гидромонтаж», составлено на основании отчета №43 от 19.06.2018г., выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №43 от 21.05.2018г. и подготовленного ООО «Финэкс».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», «Унифицированными требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Таблица 5. Объекты оценки

Объекты капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Адрес	Кадастровый №	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.	Год постройки
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	528,8	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	57:26:0010303:239	Нежилое	6 464 812,67	1965
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	1099,7	Орловская область, г. Ливны, ул. Московская, д.7-а	57:26:0010303:236	Нежилое	13 444 316,37	1967

Таблица 6. Объекты оценки

Земельный участок

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот	Категория земель	Разрешенное использование
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, 7-а	57:26:0010303:9	4 184 798,07	71,21	Земли населенных пунктов	Склады

Подробные характеристики и состояние оцениваемого имущества приведены в **главе 9** настоящего Отчёта.

Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 9 настоящего Отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к Отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость объектов оценки.

Предполагаемое использование результата оценки: Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества для принятия решений, в рамках процедуры конкурсного производства.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Величина рыночной стоимости оцениваемого имущества определена для принятия решений в рамках процедуры конкурсного производства, с учетом ограничений указанных в п. 4. Основные ограничивающие условия проведения оценки на стр. 12 Отчета.

Дата оценки: 19.06.2018г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки рассчитана в процессе проведения оценки. Результаты проведенных расчетов представлены в следующей таблице:

Таблица 7. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб., без НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб., без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8
	Объекты капитального строительства							
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2 704 074	0,10	2 212 499	0,90	Не применялся	0,00	2 261 657
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	6 771 663	0,10	5 049 822	0,90	Не применялся	0,00	5 222 006
	Земельный участок							
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	2 431 542	1,00	2 431 542
	Итого	9 475 737		7 262 321		2 431 542		9 915 205

Рыночная стоимость имущества, принадлежащего ООО «Гидромонтаж» по состоянию на 19.06.2018г. составляет:

9 915 205 руб. без учета НДС

(Девять миллинов девятьсот пятнадцать тысяч двести пять) рублей, в составе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС
А	1	2
	Объекты капитального строительства	
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2 261 657
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	5 222 006
	Земельный участок	
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	2 431 542
	Итого	9 915 205

С уважением,

Директор
ООО «Финэкс»

Эськова М.Ю.

7. Общие сведения

Основание для проведения оценки	1. Договор №43 от 21.05.2018г. возмездного оказания оценочных услуг, заключенный между ООО «Финэкс» и ООО «Гидромонтаж». 2. Задание на оценку, составленное в соответствии с п.21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015г. №437.							
Объекты оценки	Объекты капитального строительства							
	№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Адрес	Кадастровый №	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.	Год постройки
	A	1	2	3	4	5	6	7
	1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	528,8	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	57:26:0010303:239	Нежилое	6 464 812,67	1965
	2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	1099,7	Орловская область, г. Ливны, ул. Московская, д.7-а	57:26:0010303:236	Нежилое	13 444 316,37	1967
	Земельный участок							
	№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот	Категория земель	Разрешенное использование
	A	1	2	3	4	5	6	7
	1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, 7-а	57:26:0010303:9	4 184 798,07	71,21	Земли населенных пунктов	Склады
Текущее использование объектов оценки	Оцениваемое имущество на дату оценки не используется, в связи с процедурой банкротства предприятия-собственника.							
Вид оцениваемого права	<p>Право собственности в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог, обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Право аренды на земельный участок. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.</p>							
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.							

Предполагаемое использование результата оценки	Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества для принятия решений, в рамках процедуры конкурсного производства.
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г №№437, 298, 299, от 25 сентября 2014 года №611, об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г №№437, 298, 299 и от 25 сентября 2014 года №611 соответственно: <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №437). • Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). • Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). • Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611). – Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». – “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Вид оцениваемой стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 в форме публичной оферты; – 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».
Дата оценки	19.06.2018г.
Дата составления Отчёта	27.06.2018г.
Порядковый номер Отчета	№43
Перечень копий документов Заказчика, определяющих количественные и качественные	<ol style="list-style-type: none"> 1. Техническое задание на оценку (Приложение № 1 к договору об оценке Договор №43 от 21.05.2018г.) 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 14.04.2017г. №36-00-4001/5001/2017-5201 3. Договор аренды земельного участка №1 от 24.01.2018г.

характеристики объектов	<p>4. Соглашение об изменении условий долгосрочного договора аренды земельного участка от 24 января 2018г.</p> <p>5. Технический паспорт на Мастерскую от 11.03.2005г.</p> <p>6. Технический паспорт на здание по адресу улица Московская, дом 7а, г. Ливны.</p> <p>7. Справка о наличии основных фондов по состоянию на 01.05.2017г.</p> <p>8. Инвентаризационная опись №01 от 02.08.2017г.</p>
Данные и источники, использованные при проведении оценки	<p><i>Нормативно-правовые акты:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 2. ФСО № 1 (Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки) утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 297 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф» 3. ФСО № 2 (Цель оценки и виды стоимости), утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 298 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф» 4. ФСО № 3 (Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Требования к отчету об оценке), утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 299 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 5. ФСО №7 (Оценка недвижимости), утвержденные Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 6. Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». 7. “Унифицированными требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Форма Отчета	<p>Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.</p>
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г №437 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки; д) составление Отчета об оценке. <p><i>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости объектов оценки включал следующие этапы:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку.

	<ol style="list-style-type: none">3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа.4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.5. Анализ объектов оценки.6. Интервью с представителями собственника.7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке.8. Расчет рыночной стоимости.9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов.10. Написание Отчета об оценке.
--	---

8. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения

Таблица 8

<i>Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</i> <i>Общие понятия оценки</i>	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Вид стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим.
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Стоимость объекта	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
Итоговая величина стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Рыночная стоимость	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: <ul style="list-style-type: none"> • 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. (ст.3 ФЗ №135).
Ликвидационная стоимость	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст.3 ФЗ №135).
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки	
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
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.
Дата оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Обременения	Обременения прав на имущество - это ограничения, которые возникают на основании закона или договора, и ограничивают возможность владения, пользования или распоряжения этим имуществом. Некоторые обременения возникают по воле собственника (например, залог его имущества), другие не зависят от него (к примеру, арест). Обременения обычно неразрывно связаны с имуществом и чаще всего сохраняются при переходе прав на имущество к другому лицу. Тот, кто приобретает имущество, приобретает его вместе с соответствующими обременениями, даже если на этот счет ничего не указано в сделке.
Недвижимость (недвижимое имущество)	Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба
Земельный участок	Часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами
Улучшения земельного участка (улучшения)	Здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменения рельефа, внесение удобрений, и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка
Нежилая недвижимость	Здание, не предназначенное для постоянного проживания в нем людей

9. Описание объектов оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Объекты капитального строительства принадлежат ООО «Гидромонтаж» (ОГРН 1025700516159 от 06.12.2002г. ИНН 5702004647) на праве собственности, являющемуся Заказчиком по договору №43 от 21.05.2018г.

Земельный участок под объектами капитального строительства принадлежит ООО «Гидромонтаж» на праве аренды. Собственником является Управление муниципального имущества администрации г.Ливны

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права 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 собственником права владения, распоряжаться им иным образом.

В данном отчете проводится оценка права собственности на здание и право аренды на земельный участок.

9.1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

По данным, предоставленным Заказчиком, объекты оценки не обременены, не заложены в банке, не отчуждены третьим лицам.

9.1.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются здание и помещение, принадлежащие ООО «Гидромонтаж»

Таблица 9

Объекты капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Адрес	Кадастровый №	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.	Год постройки
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	528,8	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	57:26:0010303:239	Нежилое	6 464 812,67	1965
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	1099,7	Орловская область, г. Ливны, ул. Московская, д.7-а	57:26:0010303:236	Нежилое	13 444 316,37	1967

Таблица 10

Характеристики объектов оценки, согласно технических паспортов

№ п/п	Наименование	Год постройки	Площадь, кв.м	Высота	Объем	Группа капитальности
А	1	2	3	4	5	6
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	1965	562,1	4,9	2754	I
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	1967	1187,1	7,5	8903	I

Оцениваемые здания расположены на земельном участке, который также является объектом оценки:

Таблица 11

Земельный участок

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, Сот	Категория земель	Разрешенное использование
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, 7-а	57:26:0010303:9	4 184 798,07	71,21	Земли населенных пунктов	Склады

Описание Объектов оценки

Осмотр объектов оценки был произведен 15.06.2018г. Фотографии объектов оценки приведены в приложении к данному отчету

Перечень копий документов Заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики объектов

1. Техническое задание на оценку (Приложение № 1 к договору об оценке Договор №43 от 21.05.2018г.)
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 14.04.2017г. №36-00-4001/5001/2017-5201
3. Договор аренды земельного участка №1 от 24.01.2018г.
4. Соглашение об изменении условий долгосрочного договора аренды земельного участка от 24 января 2018г.
5. Технический паспорт на Мастерскую от 11.03.2005г.
6. Технический паспорт на здание по адресу улица Московская, дом 7а, г. Ливны.
7. Справка о наличии основных фондов по состоянию на 01.05.2017г.
8. Инвентаризационная опись №01 от 02.08.2017г.

Копии использовавшихся при проведении настоящей оценки документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в приложении к отчету (см.Приложение 2). Полученный объем информации является достаточным для проведения оценки объекта оценки. Копии вспомогательных материалов, использовавшихся при проведении расчетов, также приведены в приложении к отчету (см. Приложение 2).

Балансовая стоимость объектов оценки

По состоянию на 01.05.2017г. остаточная стоимость составляет 0 р.

Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц в отношении объекта оценки

По состоянию на дату оценки, обременения, ограничения, сервитуты и интересы третьих лиц в отношении объектов оценки отсутствуют.

Физическое состояние объектов оценки

Физическое состояние объектов оценки, по результатам визуального осмотра принято, как удовлетворительное. Состояние отделки – удовлетворительное.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

В составе объектов оценки оценщиком не выявлены элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра имущества установлено – оцениваемое имущество в настоящее время не используется, в связи с банкротством предприятия

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

В помещении объекта оценки №2 – «Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236» присутствует кран-балка

9.2.Описание и анализ локального местоположения

Объекты оценки расположены в г. Ливны Орловской области

Местоположение объекта оценки на карте

Рисунок 1.

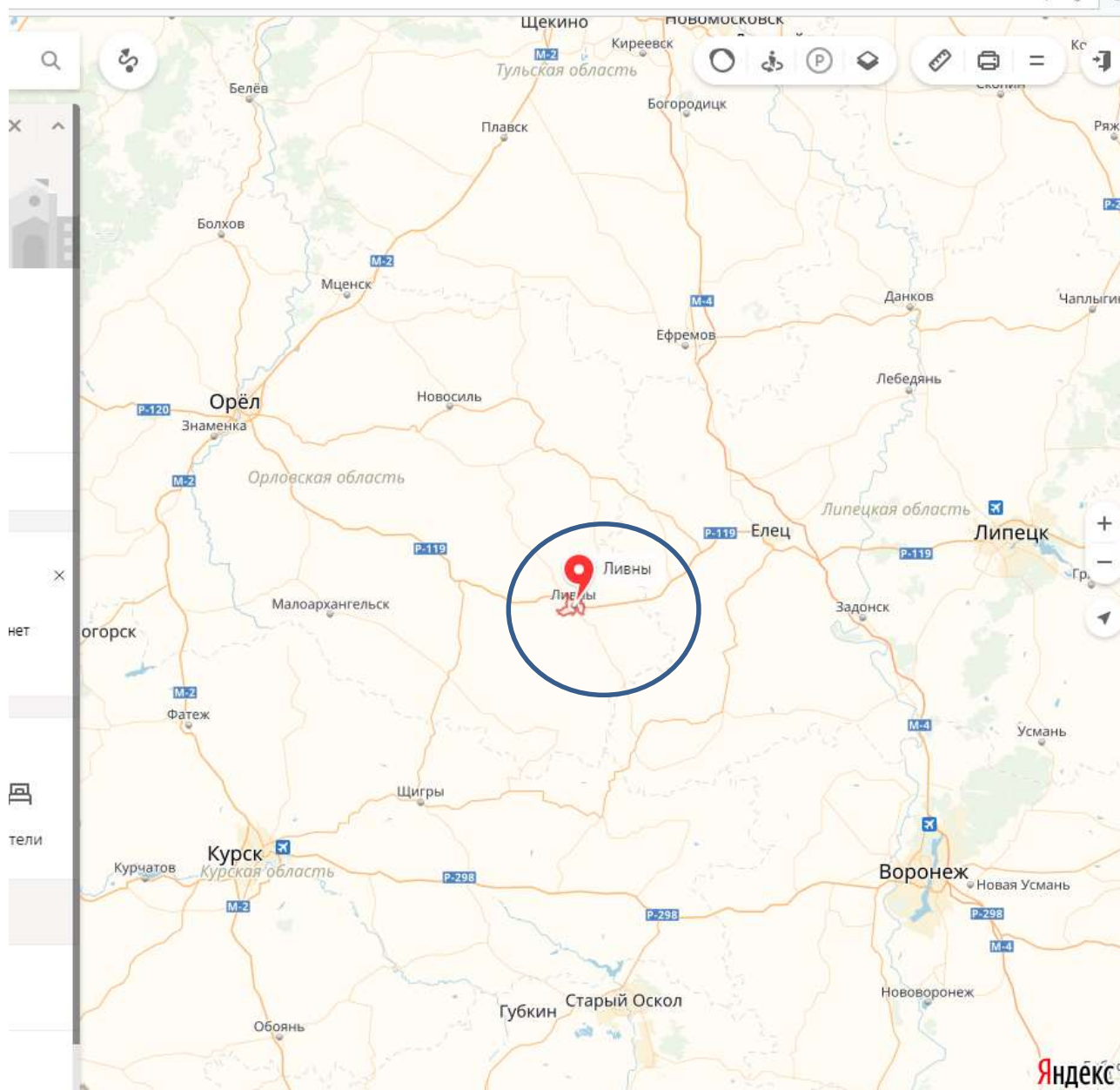


Рисунок 2.

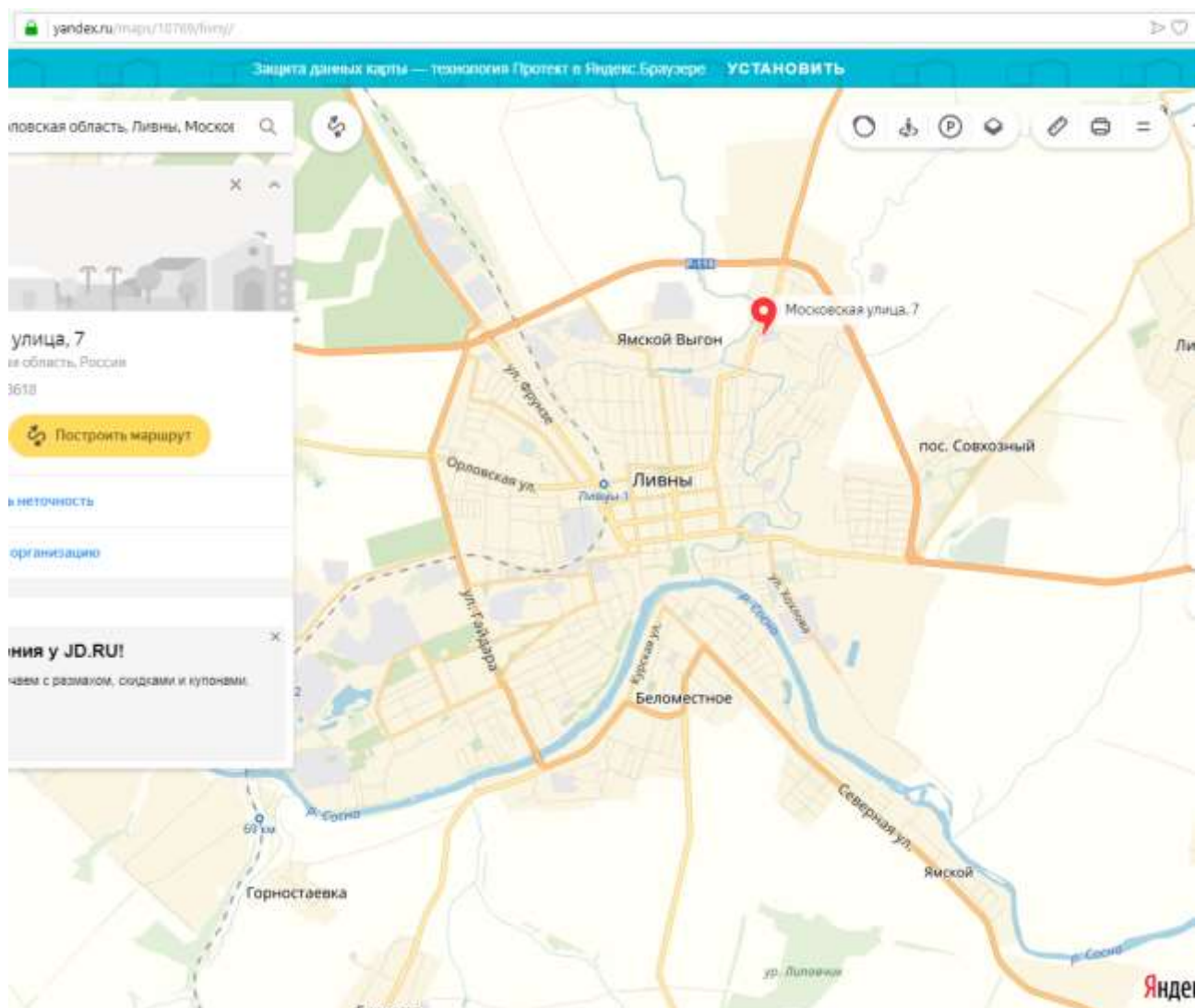
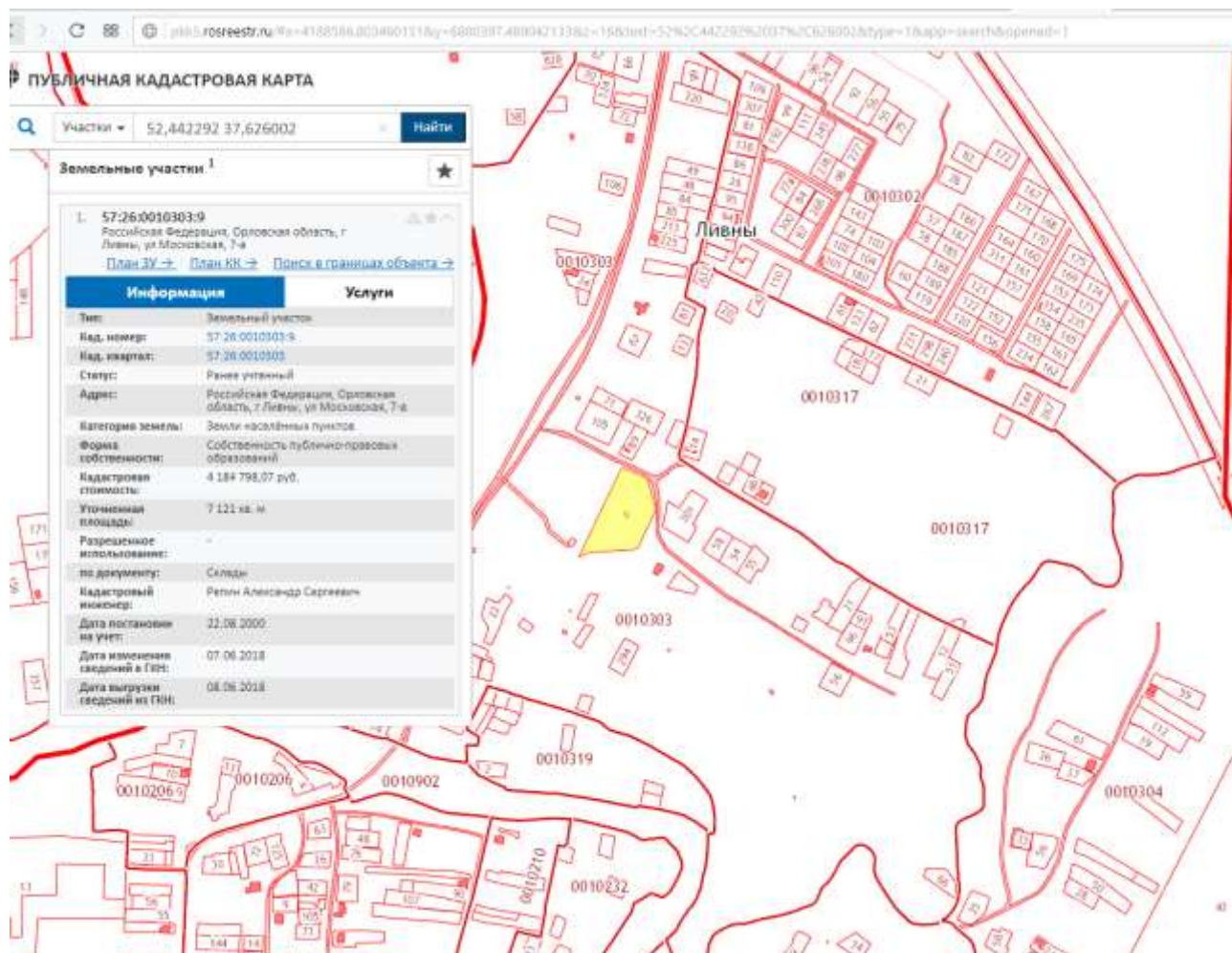


Рисунок 3.



Объект оценки расположен в районе индустриальной застройки. Подъезд возможен как на личном автотранспорте, так и на общественном транспорте (остановка общественного транспорта в пределах 150м).

Ливны — город (с 1586) в Орловской области России, административный центр Ливенского района, в который не входит. Являясь городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Ливны.

Ливны — второй по величине и экономике город области и один из трёх расположенных на её территории городов областного подчинения.

Город Ливны признан одним из самых благоустроенных городов России III категории (2-е место в 2008 г. и 3-е место в 2007 г.).

Город Ливны расположен в месте слияния рек Ливенки и Сосны (приток Дона), на юго-востоке Орловской области. Через Ливны проходит шоссе Р119 («Орёл — Тамбов») и железная дорога Мармыжи — Верховье.

Площадь города в настоящее время составляет 34,0 км².

Ливны расположены в центре Среднерусской возвышенности на Восточно-Европейской равнине, лежащей на древней одноимённой платформе. Характер местности — степной. Высота над уровнем моря в самой высокой точке города находится в районе элеватора — 191 метр, а самая низкая — берег Сосны — 126 метров:439.

Климат Ливен умеренно-континентальный. Средняя температура января составляет -7 °С, а июля +19,5 °С. Среднегодовая температура +6,04 °С.

Средняя годовая норма осадков составляет 455 мм; максимальное количество осадков обычно приходится на июнь—август, а минимальное на декабрь—март.

Административный статус[править | править код]

В соответствии с Уставом, город Ливны является муниципальным образованием — со статусом городского округа и городом областного значения в соответствии с Законом Орловской области от 19 ноября 2004 года № 449-ОЗ «О статусе и границах города Ливны Орловской области».

Наиболее крупные предприятия города:

ОАО «Автоагрегат» — производство фильтров и фильтрующих элементов

«Ливгидромаш» (Насосный завод ГМС НАСОСЫ)> — производство насосов

ОАО «Ливенский завод противопожарного машиностроения»

ООО «Ливенская кондитерская фабрика» — производство кондитерских изделий

ОАО «Ливнынасос» — производство погружных насосов

ОАО «ПТК» Ливенский филиал — городские пассажирские перевозки

ОАО «Промприбор» — производство нефтесервисного оборудования

ООО «Ливны-Электро»> — производство электроустановочных изделий и светотехнической продукции

Ливенская ТЭЦ — теплоэлектроцентраль входящая в состав ОАО «Квадра».

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ливны>

10. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

10.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации²

В 2017 году, согласно оценкам, рост мирового ВВП составил 3,0% по сравнению с 2,4% в 2016 году, что стало самым высоким показателем за период после мирового финансового кризиса. Такое ускорение темпов роста мировой экономики было обусловлено благоприятными условиями на финансовом рынке, стимулирующими мерами государственной политики и укреплением уверенности. В 2018 году продолжился рост цен на нефть. В России на фоне повышения цен на нефть и налоговых платежей рубль укрепился. Благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура (восстановление внешнего спроса и улучшение условий внешней торговли) в 2017 году оказали поддержку счету текущих операций. Так, профицит счета текущих операций увеличился примерно на 15 млрд долларов США по сравнению с 2016 годом, достигнув 40,2 млрд долларов США. В ноябре промышленное производство сократилось под влиянием спада во всех его компонентах, при этом основное падение пришлось на обрабатывающие отрасли. Между тем рассчитываемое банком HSBC значение PMI в обрабатывающих отраслях с учетом сезонности в декабре повысилось до 52 пунктов по сравнению с 51,5 в ноябре, достигнув максимального значения с июля. Это указывает на улучшение условий деятельности в обрабатывающей промышленности в декабре. В ноябре ситуация на рынке труда складывалась неоднозначно. В 2017 году среднегодовое значение потребительской инфляции снизилось почти вдвое по сравнению с 2016 годом, чему способствовало проведение Банком России относительно жесткой денежно-кредитной политики, а также ряд временных факторов. Банк России продолжил процесс санации финансово несостоятельных банков с помощью нового механизма финансового оздоровления. За период с января по ноябрь 2017 года, благодаря росту цен на нефть, федеральный бюджет был сведен с первичным профицитом в 0,1% ВВП по сравнению с дефицитом в 1,5% ВВП за аналогичный период предыдущего года.

В 2017 году отмечалось масштабное ускорение экономического роста, при этом рост мирового ВВП оценивается в 3,0% по сравнению с 2,4% в 2016 году, что стало самым высоким показателем за период после мирового финансового кризиса. Такое ускорение темпов роста экономики было обусловлено благоприятными условиями на финансовом рынке, стимулирующими мерами государственной политики и укреплением уверенности. Восстановление экономики носило повсеместный характер, при этом более чем в половине экономик мира отмечалось повышение темпов роста. В крупных развитых экономиках, таких как США, страны еврозоны и Япония, в 2017 году темпы роста ускорились. В Китае в 2016 году рост замедлился, после чего ускорился до 6,9% по сравнению с 6,7% в предыдущем году. В декабре цены на нефть росли шестой месяц подряд, достигнув в среднем показателя выше 61 доллара США за баррель. В 2018 году продолжился рост цен; так, в середине января цена на нефть марки Brent – международного эталона ценообразования – достигла почти 70 долларов США за баррель, тогда как цена на нефть марки WTI – ориентира цен в среднеконтинентальной части США – превысила 60 долларов США (рисунок 1). Росту цен на нефть способствует ряд факторов. В ноябре поставки сырой нефти из стран ОПЕК сократились до 32,36 млн баррелей в сутки, что на 1,3 млн баррелей в сутки меньше, чем годом ранее. Это связано с более строгим выполнением соглашения о сокращении объемов добычи нефти, которое повысилось до 115% в ноябре, достигнув максимального значения в 2017 году. В Саудовской Аравии, Анголе и Венесуэле объем добычи снизился. С другой стороны, запасы также сокращались. Коммерческие запасы нефти в странах ОЭСР достигли минимального уровня с июля 2015 года. Аналогичным образом, запасы сырой нефти в Китае, по-видимому, сократились впервые за год. Что касается потребления, то по оценкам Международного энергетического агентства, рост мирового спроса в 2017 году сохранится на уверенном уровне в 1,5 млн баррелей в сутки (или 1,6%), а в 2018 году составит 1,3 млн баррелей в сутки (или 1,3%), что преимущественно связано в прогнозируемом улучшении роста мировой экономики. Ожидается, что в 2018 году цены на нефть составят в среднем 58 долларов США за баррель, а в 2019 году – 59 долларов США за баррель. В долгосрочной перспективе (2025 год) ожидается, что

² Источник: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/worldbank/09-2017.pdf>

они достигнут 65 долларов США за баррель (на основании Прогноза мировой экономики за январь 2018 года).

Рисунок 1. В 2018 году продолжился рост цен на нефть



Рисунок 2. В декабре рубль укрепился



Последние тенденции экономического развития в России В декабре на фоне роста цен на нефть и налоговых платежей рубль укрепился. На фоне того, что средняя цена на нефть (марки Brent) повысилась примерно на 1,6% в декабре, рубль укрепился на 0,6% по отношению к доллару США (рисунок 2). Помимо роста цен на нефть, поддержку рублю оказали ожидаемые поступления налоговых платежей, тогда как выплаты внешнего долга оказывали давление на ослабление.

Благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура (восстановление внешнего спроса и улучшение условий внешней торговли) оказали поддержку счету текущих операций в 2017 году: так, его профицит увеличился примерно на 15 млрд долларов США по сравнению с 2016 годом. Согласно предварительным данным Банка России, в 2017 году профицит счета текущих операций достиг 40,2 млрд долларов США на фоне укрепления торгового баланса. Зеркальным отражением роста профицита счета текущих операций стало усиление чистого оттока капитала, который увеличился до 38,51 млрд долларов США в 2017 году по сравнению с 29,9 млрд долларов США в 2016 году. В банковском секторе продолжились выплаты внешнего долга, что стало основной причиной оттока чистого капитала; чистый отток капитала из небанковского сектора составил около 3 млрд долларов США. Благодаря поддержке в виде роста реальных зарплат и пенсий, наряду с восстановлением кредитования домохозяйств, частное потребление, по-видимому, стало основным двигателем роста ВВП в III квартале 2017 года. Росстат опубликовал первую оценку ВВП со стороны спроса за III квартал 2017 года. Как и ожидалось, частное потребление стало основным источником роста ВВП в III квартале; его вклад составил 2,6 процентных пункта в ВВП, при росте 1,8 процента к соотв. периоду предыдущего года. Вклад в ВВП такого фактора, как валовое накопление капитала, уменьшился до 1,3 процентного пункта по сравнению с 3,2 процентного пункта во II квартале года; вклад таких факторов, как инвестиции в основной капитал и изменения в запасах, сократился. В III квартале 2017 года рост инвестиций в основной капитал замедлился до 3,9% к соответствующему периоду предыдущего года с 6,3% к соответствующему периоду предыдущего года во II квартале 2017 года, что было в основном обусловлено падением инвестиций в добывающих отраслях. В III квартале 2017 года вклад чистого экспорта в ВВП был негативным, поскольку рост экспорта (+4,5% к соответствующему периоду предыдущего года) был более чем компенсирован увеличением импорта (+16,3% к соответствующему периоду предыдущего года). Из-за замедления инвестиционного спроса квартальный рост оказался нулевым: он составил примерно 0,1% с учетом сезонности в III квартале 2017 года по сравнению с уверенным ростом в 1% квартал к кварталу с учетом сезонности во II квартале 2017 года. В ноябре промышленное производство сократилось под влиянием спада в его компонентах, при этом наибольшее сокращение отмечалось в обрабатывающих отраслях. Промышленное производство сократилось на 3,6% к соответствующему периоду предыдущего года и на 1,4% к предыдущему месяцу с учетом сезонности (рисунок 3). В отраслях по добыче сырьевых ресурсов в ноябре спад углубился (-1% к соответствующему периоду предыдущего года) по сравнению с -0,1% к соответствующему периоду предыдущего года в октябре. В ноябре добыча сырой нефти снизилась по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Это было обусловлено эффектом базы и соглашением ОПЕК+ о сокращении объемов добычи нефти. Добыча природного газа также снизилась, что отчасти было обусловлено более теплой погодой. Кроме того, в ноябре отмечено снижение производства в отраслях водоснабжения и электроснабжения. Заметнее всего сократилось производство в обрабатывающих отраслях — на 4,7% к соответствующему периоду предыдущего года. Такой спад

производства в обрабатывающих отраслях был в большой степени обусловлен замедлением производства в металлургической промышленности (добыча драгоценных и других цветных металлов, производство ядерного топлива 2) и производства других видов транспортных средств 3 в ноябре. Между тем в декабре повысился рассчитываемый банком HSBC показатель PMI в обрабатывающих отраслях с учетом сезонности; он достиг 52 пунктов по сравнению с 51,5 в ноябре, достигнув максимального уровня с июля, что указывает на улучшение условий в обрабатывающей промышленности в декабре.

Рисунок 3. В ноябре промышленное производство сократилось



Рисунок 4. Среднегодовое значение потребительской инфляции снизилось почти вдвое в 2017 году по сравнению с 2016 г.



Среднегодовое значение потребительской инфляции снизилось почти вдвое в 2017 году по сравнению с 2016 годом. В декабре индекс потребительских цен сохранялся на уровне 2,5% к соотв. периоду предыдущего года (рисунок 4). Таким образом, в 2017 году среднегодовой показатель потребительской инфляции достиг 3,7% по сравнению с 7,1% в 2016 году. Замедление роста цен на непродовольственные и продовольственные товары сыграло главную роль в смягчении инфляции. Благодаря проведению относительно жесткой денежно-кредитной политики, наряду с некоторыми временными факторами, такими как укрепление рубля и рекордный урожай, Банк России достиг годового целевого ориентира инфляции (4% в годовом выражении) в июле. Что касается перспектив, то Банк России намерен поддерживать уровень инфляции вблизи 4%. Текущий низкий уровень инфляции свидетельствует о возможном дальнейшем смягчении денежно-кредитной политики. Следующее заседание Совета директоров Банка России состоится 9 февраля 2018 года.

В ноябре ситуация на рынке труда складывалась неоднозначно. Рост реальных зарплат продолжился, что благоприятно повлияло на потребительский спрос. Уровень безработицы в ноябре оказался на том же уровне, что и в предыдущем месяце и составил 5,1%. С учетом сезонности этот показатель несколько снизился с 5,2% в октябре до 5,1% в ноября (рисунок 5). Продолжился рост реальных зарплат; так, в ноябре они повысились на 5,4% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и на 1,6% по сравнению с октябрём с учетом сезонности. Реальные располагаемые доходы сократились на 0,3% в ноябре по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, и повысились на 3,3% по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. Этот показатель отличается высокой волатильностью. В среднем за 11 месяцев 2017 года он снизился на 1,1% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. В начале года пенсии были проиндексированы на уровень инфляции, а с учетом замедления темпов роста инфляции в реальном выражении в ноябре 2017 года они выросли до 1,7%.

Рисунок 5. Уровень безработицы в ноябре снизился



За период с января по ноябрь 2017 года, благодаря повышению цен на нефть, федеральный бюджет был сведен с первичным профицитом в 0,1% ВВП по сравнению с дефицитом в 1,5% ВВП за аналогичный период годом ранее. За период с января по ноябрь 2017 года доходы федерального бюджета составили 16,3% ВВП, что на 1,2% ВВП выше, чем за аналогичный период предыдущего года, при этом нефтяные доходы увеличились на 0,7% ВВП. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года первичные расходы сократились на 0,5% ВВП до 16,2% ВВП, что было обусловлено снижением расходов на оборону (-0,3% ВВП), безопасность (-0,2% ВВП) и здравоохранение (-0,2% ВВП). Между тем первичные расходы несколько повысились в реальном выражении. За период с января по ноябрь 2017 года ненефтяной первичный дефицит уменьшился с 7,3% ВВП до 6,4% ВВП, в основном, за счет роста ненефтяных доходов федерального бюджета (налога на прибыль предприятий, акцизы и НДС). В целом дефицит федерального бюджета сократился до 0,6% ВВП по сравнению с 2,3% ВВП в год ранее. Восстановление экономики и снижение процентных ставок благоприятно сказались на росте потребительского кредитования. В ноябре кредитование домохозяйств в рублях повысилось, увеличившись на 12% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 10,7% в октябре. Между тем кредитование предприятий не растет; так, кредитование предприятий в рублях увеличилось лишь на 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 3,2% в октябре. Проблемные кредиты в банковском секторе сохраняются на стабильном уровне около 10%. По состоянию на 1 ноября 2017 года коэффициент достаточности капитала банковского сектора составил 11,8% (по сравнению с нормативным минимумом в 8%). Банк России продолжил процесс финансового оздоровления банков с использованием нового механизма, при котором банки подвергаются рекапитализации после снижения размера их акционерного капитала и субординированного долга. В декабре Банк России объявил о рекапитализации банка «Открытие» на сумму 456,2 млрд рублей (примерно 7,6 4 млрд долларов США). Банк России также завершил оценку Бинбанка и Промсвязьбанка, после чего их капитал был снижен до 1 рубля. Банки подвергнутся процедуре рекапитализации, при этом учрежденный Банком России Фонд консолидации банковского сектора станет их акционером, а три банка, подвергшиеся процедуре финансового оздоровления, перейдут в собственность Банка России. С 1 января 2018 года вступил в силу закон о пропорциональном регулировании банковского сектора. В течение 2018 года банки, размер капитала которых составит менее 1 млрд рублей, должны будут либо увеличить размер капитала, либо обратиться за получением новой лицензии для осуществления ограниченного объема операций и выполнения упрощенных нормативных требований. Ожидается, что это коснется более чем 200 банков. Все остальные банки будут функционировать как кредитные организации с универсальной лицензией.

Источник: <http://rusipoteka.ru/files/analytics/worldbank/01-2018.pdf>

Сводные макроэкономические показатели (основные социальные и экономические показатели) приведенные по состоянию на январь 2018г. на основании информации размещенной на официальном сайте Госкомстата приведены ниже в табличном виде:

Таблица 12. Основные макроэкономические показатели.

	Январь 2018г.	В % к		Справочно январь 2017г. в % к	
		январю 2017г.	декабрю 2017г.	январю 2016г.	декабрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,91)	101,52)		99,83)	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	79,6	102,3	76,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	167,6	102,5	55,7	100,8	56,2
Грузооборот транспорта, млрд.т- км	468,8	100,9	98,4	108,1	97,7
в том числе железнодорожного транспорта	214,9	105,6	97,9	111,2	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2321,2	102,8	75,0	97,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	736,3	102,1	90,9	102,7	89,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,05)	122,26)	112,97)	109,86)	115,07)
в том числе: экспорт товаров	37,9	121,1	113,9	108,9	117,7
импорт товаров	24,2	123,9	111,2	111,4	110,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,78)	104,29)		99,410)	
Индекс потребительских цен		102,2	100,3	105,0	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,0	100,1	112,8	103,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾		100,012)	50,3	101,312)	49,612)
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций: номинальная, рублей	3840011)	108,511)	75,011)	106,0	74,8
реальная		106,211)	74,811)	101,0	74,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), человек	3,913)	91,3	101,0	96,814)	104,514)
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	86,7	100,3	88,2	100,3
<p>1) Данные за 2017г. (первая оценка). 2) 2017г. в % к 2016 году. 3) 2016г. в % к 2015 году. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за декабрь 2017 года. 6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Данные за январь-сентябрь 2017 года. 9) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года. 10) Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015 года. 11) Оценка. 12) В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей. 13) Предварительные данные. 14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.</p>					

Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B18_00/Main.htm

10.2. Основные показатели социально-экономического развития

Основные показатели социально-экономического развития Орловской области за январь-март 2018г.³

	Март 2018 г.	В % к		Январь- март 2018 г.	В % к январю- марту 2017 г.	Справочно: январь-март 2017 г. в % к январю-марту 2016 г.
		марту 2017 г.	февралю 2018 г.			
Индекс промышленного производства ¹⁾		101,5	106,7		100,7	98,0
в том числе:						
добыча полезных ископаемых		148,3	222,7		162,6	71,5
обрабатывающие производства		96,6	107,6		98,0	94,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		126,8	103,8		109,3	99,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		111,1	102,4		110,2	134,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн. руб.:						
добыча полезных ископаемых	6,7	66,9	74,4	20,9	110,8	99,1
обрабатывающие производства	8454,7	94,4	129,3	20868,0	92,6	91,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1362,2	98,0	97,6	4232,8	102,7	105,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	254,5	113,9	102,2	768,3	112,2	128,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах (оценка)					105,6	90,4
Производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн						
мясо (скот и птица на убой в живом весе)	13,2	109,7	107,4	37,7	109,9	112,7
молоко	12,6	94,5	120,1	34,4	95,8	95,0
яйца, млн. штук	4,6	96,8	94,1	14,2	95,1	94,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	748,2	40,1	70,3	2575,3	61,0	118,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	6,8	25,3	22,6	38,9	69,8	75,6
Оборот розничной торговли, млн. руб.	10530,7	102,2	110,4	29947,7	101,0	100,2
Оборот общественного питания, млн. руб.	304,5	89,1	101,0	917,3	92,8	99,3
Объем платных услуг населению, млн. руб.	3043,6	101,9	102,1	9048,7	102,6	102,9
Перевозки грузов транспортом ²⁾ , тыс. тонн	435,6	89,0	108,8	1272,1	76,5	162,3
Грузооборот транспорта ²⁾ , млн.т.км	38,8	76,0	106,2	116,4	77,3	68,1
Прибыль крупных и средних организаций, млн. руб.				1509,5 ³⁾	104,4 ⁴⁾	58,0 ⁴⁾
Убыток крупных и средних организаций, млн. руб.				1412,4 ³⁾	2,8 п. ⁴⁾	70,2 ⁴⁾
Доля убыточных предприятий, в % от общего числа				38,6 ³⁾		
Налоги и платежи в бюджет, млн. руб.				2930,6 ³⁾	97,2 ⁴⁾	127,2 ⁴⁾
в том числе: в местный бюджет				2092,7 ³⁾	107,4 ⁴⁾	128,4 ⁴⁾
Денежные доходы (в среднем на душу населения), руб. в месяц	23151,0 ⁵⁾	104,8 ⁶⁾	138,3 ⁷⁾	19945,7 ³⁾		
без учета ЕВ-2017 ⁸⁾					99,1 ⁴⁾	103,8 ⁴⁾

³ Источник: <http://www.gks.ru/region/doc11154/Main.htm>

с учетом ЕВ-2017					94,8 ⁴⁾	108,5 ⁴⁾
Реальные располагаемые денежные доходы		102,5 ⁶⁾	142,0 ⁷⁾			
без учета ЕВ-2017					96,4 ⁴⁾	97,8 ⁴⁾
с учетом ЕВ-2017					91,8 ⁴⁾	102,7 ⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника: номинальная, руб.	24868 ⁵⁾	110,7 ⁶⁾	100,9 ⁷⁾	24752 ³⁾	110,6 ⁴⁾	106,6 ⁴⁾
реальная		109,2 ⁶⁾	100,9 ⁷⁾		109,1 ⁴⁾	100,9 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,9	84,1	102,5			
в процентах к численности рабочей силы	1,0					
Индекс потребительских цен, %		101,7	100,3		101,4	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %		99,7	100,3		98,3	104,7

¹⁾ С учетом новых версий классификаторов индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 год.

²⁾ По автомобильному транспорту крупных и средних организаций.

³⁾ Январь-февраль 2018 г.

⁴⁾ Январь-февраль 2018 г. и январь-февраль 2017 г. в % к январю-февралю предыдущего года.

⁵⁾ Февраль 2018 г.

⁶⁾ Февраль 2018 г. к февралю 2017 г.

⁷⁾ Февраль 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

⁸⁾ ЕВ-2017 – единовременная денежная выплата пенсионерам, произведенная в январе 2017 г., в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ в размере 5 тысяч рублей.

10.3. Анализ рынка объекта оценки

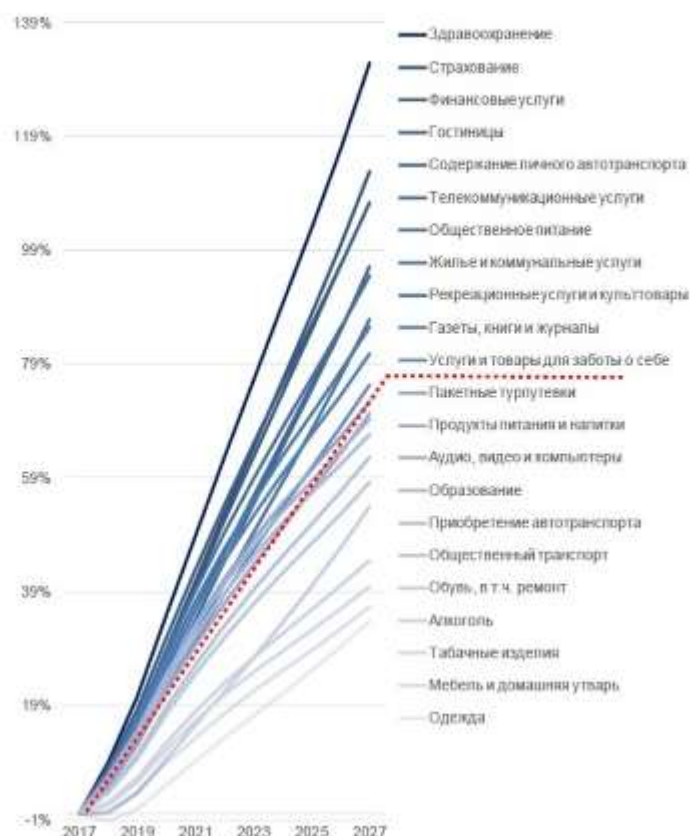
10.3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Отдел исследований компании Cushman & Wakefield представил итоговый обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам 2017 года и предварительные прогнозы развития рынка в 2018 году.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости наметилась смена цикла. После 4-х лет снижения, рынок недвижимости оттолкнулся от дна и в 2018 году может произойти разворот к восходящему циклу. Несмотря на умеренные темпы роста экономики, недвижимые активы покажут опережающие результаты. Исключение составит новое строительство, которое будет скромным в 2018 и 2019 годах, поскольку в период рецессии начатые проекты замораживались, а новые проекты не планировались.

В 2017 году рынок коммерческой недвижимости нащупал дно. На фоне снизившихся ставок заметно вырос объем сделок – в Москве почти 2 млн кв.м офисов сменило арендаторов. Рынок начинает разогреваться, однако не за счет спекулятивного роста, а за счет структурных изменений в спросе. Это означает, что ценовые спреды продолжают расти, и разрыв между успешными и неудачными проектами увеличится. В ближайшие годы мы станем свидетелями структурных изменений среди пользователей недвижимости. В офисном и торговом секторе сформируются отрасли, демонстрирующие опережающее развитие и отстающие.

Рост потребительских расходов по отдельным группам товаров и услуг



Структура потребления начнет меняться в пользу большей доли сферы услуг. Это означает, что снизится эффективность традиционных якорных функций в ТЦ. Кроме того, сформируются наиболее быстрорастущие отрасли: финансовый сектор, туризм, медицинские услуги и общественное питание. Традиционные «драйверы» потребительского рынка (одежда, обувь, электроника) продемонстрируют минимальные темпы роста. Это может привести к смене «якорной» модели для торговых центров.

В 2018 году наиболее остро перед банковской системой будет стоять проблема плохих долгов, в том числе и в недвижимости. В строительстве, операциях с недвижимостью и торговле доля

просроченной задолженности составляет по состоянию на декабрь 2017 года 17%, 23% и 12% соответственно, при среднем показателе по экономике на уровне 7%. Структура инвестиционного рынка останется прежней, российские инвесторы продолжат доминировать на рынке. Санация банков может увеличить предложение инвестиционных активов на рынке. В 2017 году российский рынок недвижимости показал рост объемов инвестиций на уровне 27%. И хотя до рекордного 2013 года, когда инвестиции превысили 10 млрд евро еще очень далеко, эксперты полагают, что инвестиционный рынок вышел из рецессии и вошел в фазу роста.

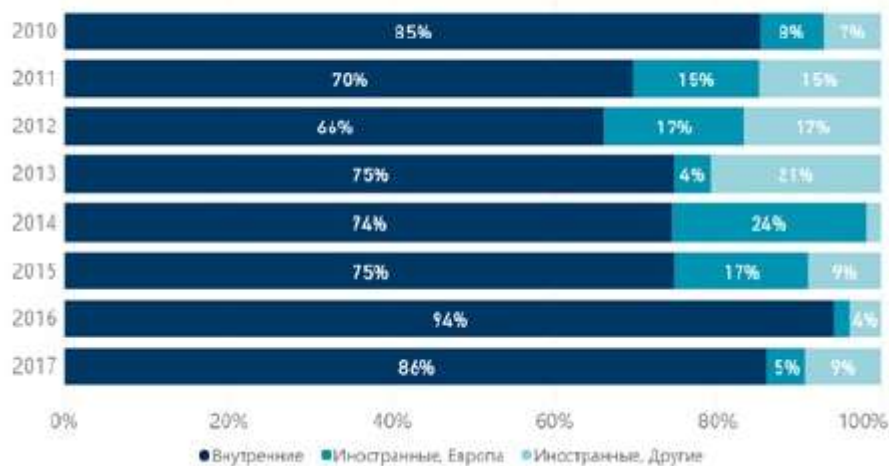


2018 год будет относительно спокойным, так как по традиции в год президентских выборов инвестиционная активность невысока, однако в 2019 году возможен значительный прирост объема сделок, на котором скажется и рост стоимости активов, и реализация отложенного спроса.



Иностранные инвестиции по-прежнему занимают небольшую долю в России, и такая ситуация сохранится на ближайшие годы. На рынке недвижимости по-прежнему доминируют отечественные инвесторы. Такая ситуация сложилась, начиная с 2009 г, хотя именно европейские инвесторы сформировали рынок в 2004-2007 годах. По мнению экспертов, доля иностранных инвестиций в России в ближайшие годы не будет превышать 20%, до тех пор, пока рынок снова не откроется для иностранного капитала.

Распределение инвестиций на рынке коммерческой недвижимости



Складская недвижимость

2017 год стал переломным для рынка Московского региона. На фоне длительного устойчиво высокого спроса во второй половине 2017 года началось снижение доли вакантных площадей, прекратилось снижение средней ставки аренды. Это положительно повлияло на активность девелоперов. Появились анонсы новых проектов, но реализовывать их предполагается не спекулятивно, а после подписания предварительного договора аренды или [продажи складских площадей](#). В Москве и регионах сохраняется высокий спрос на складские площади. Доля вакантных площадей в Московском регионе снижается. Девелоперы на складском рынке предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2018 году тенденция сохранится. Однако резкого роста ставок и сокращения доли вакантных площадей при стабильном спросе ждать не приходится. Рынок останется рынком арендатора, а арендатор готов подождать, когда будет построен удовлетворяющий его требованиям склад в подходящем месте, а не арендовать площади в старом неудобно расположенном складском комплексе. В регионах мы так же наблюдаем ориентацию на built-to-suit. Еще в 2016 году там снизились темпы спекулятивного строительства и стабилизировались ставки аренды, а на рынке Санкт-Петербурга наблюдается дефицит складских площадей из-за чего ставки аренды в этом регионе значительно выше московских. В регионах, как и на столичном рынке, тенденция сохранится. Девелоперы будут меньше строить спекулятивно, предпочитая начинать строительство после заключения предварительного договора аренды или продажи, ставки аренды останутся стабильными, доля вакантных площадей будет медленно снижаться.

На складском рынке московского региона доля вакантных площадей снижается на фоне минимальной арендной ставки и низкой строительной активности. Доля вакантных площадей в Московском регионе в конце 2017 года начала снижаться. Девелоперы отказываются от спекулятивного строительства и предлагают построить складские комплексы под заказчика. 2018 году снижение доли вакантных площадей сохранится, но снижение не будет быстрым. В Московском регионе множество удобно расположенных площадок built-to-suit, и клиенты готовы подождать и получить полностью удовлетворяющий их требованиям склад, а пустующие площади так и остаются свободными.

Доля вакантных площадей, класс «А»



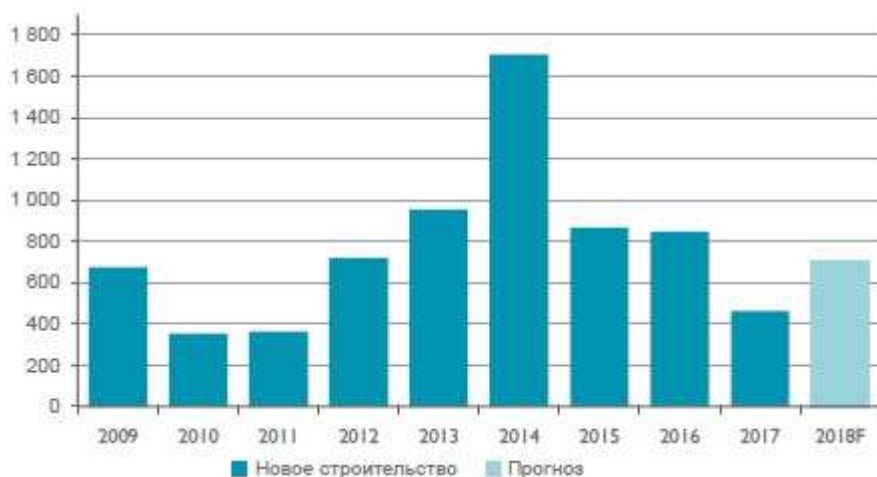
В 2017 году запрашиваемая средняя ставка аренды составила 3 300 руб. за кв.м в год, что на 10% ниже аналогичного показателя 2016 года. Мы не прогнозируем снижение или рост ставок аренды в 2018 году. Для части крупных девелоперов эти ставки комфортны.

Ставка аренды, класс «А» (руб. за кв. м в год)



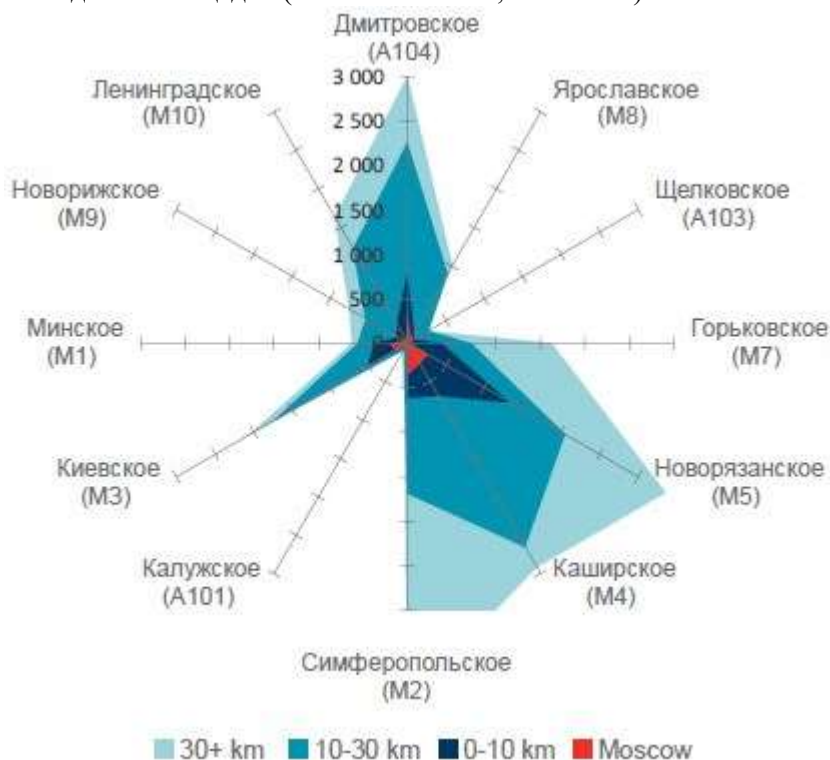
В 2017 году в эксплуатацию было введено 463 000 кв.м новых складских площадей, что на 45% ниже аналогичного показателя 2016 года. В четвертом квартале 2017 года было введено 185 000 кв.м новых складских площадей, что составляет 40% от общегодового прироста. Низкие ставки аренды и большое количество свободных складских площадей не стимулировало девелоперов завершать строительство строящихся объектов и начинать новое. Ситуация улучшилась в четвертом квартале, когда доля вакантных площадей начала снижаться. В 2018 году темпы строительства увеличатся. В Московском регионе будет построено около 700 000 кв.м качественных складских площадей, на 60% из которых уже есть заключенные договора аренды и покупки.

Ежегодный ввод новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв.м)



Распределение складских площадей в столичном регионе не меняется на протяжении длительного срока, однако в среднесрочной перспективе оно может измениться. Это связано с окончанием первого этапа реконструкции Горьковского, Калужского и Ярославского шоссе, снижением цен на землю под строительство производственно-логистических комплексов, реконструкцией дорожной сети между ТТК и МКАД в Москве, ростом активности девелоперов.

Распределение складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



ТОП-3 направлений по построенной площади складов:

Симферопольское – 18,9% (4 047 000 кв.м);

Новорязанское – 15,7% (3 357 000 кв.м);

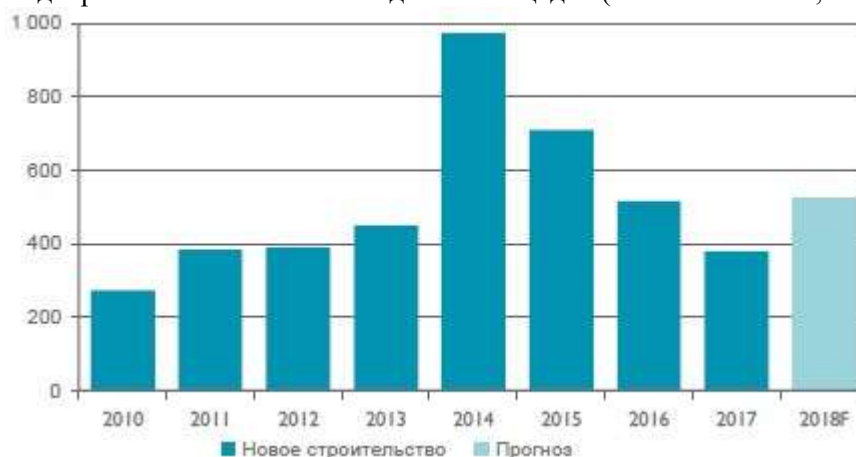
Дмитровское – 14,0% (3 001 000 кв.м).

В 2017 году было арендовано и куплено 1 229 000 кв.м качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю 2016 года. Существенным отличием спроса 2017 от 2016 года является снижение количества сделок. По сравнению с 2016 годом количество сделок снизилось на 25%. В 2017 году спросом пользовались склады большой площади. Размер среднего запроса в 2017 году вырос на 25% и составил 16 000 кв.м. Это явилось одной из причин низких темпов снижения доли свободных площадей в регионе. Не найдя готового склада необходимой площади, потребитель заключал договор на built-to-suit. По прогнозам Cushman & Wakefield спрос на складские площади сохранится на уровне 2016-2017 годов. В 2018 году будет арендовано и куплено около 1 200 000 кв.м.

Доля розничных сетей в структуре арендованных и купленных складских площадей в 2017 году составила 51%. В этом сегменте традиционно заключаются сделки на самые большие площади. Средний размер сделки с розничными сетями в 2017 году составил 30 000 кв.м, что почти на 47% выше среднего показателя по рынку. Следует отметить рост доли сегмента «Одежда и обувь» с 5% в 2016 г. до 30% в 2017 и снижение долей сегмента «еда и напитки» с 27% в 2016 до 12% до 2017. Отмечаемая аналитиками Cushman & Wakefield в конце 2016 года тенденция роста спроса на складские площади со стороны производственных и логистических компаний в 2017 году не получила продолжения. После роста их доли в 2016 году до 18% и 16% соответственно, в 2017 году их доля снизилась до показателей 2015 года.

В регионах России спрос на склады остается высоким. Девелоперы предпочитают built-to-suit спекулятивному строительству. В 2017 году в регионах РФ было построено 377 000 кв. м качественных складских площадей, что на 195 000 кв. м ниже показателей 2016 года. 48% новых [складов в регионах России](#) было построено в Новосибирской, Самарской областях и Приморском крае. По темпам строительства эти регионы опередили в 2017 году Санкт-Петербург, который традиционно является вторым, после Москвы по темпам нового строительства. Рост предложения в Санкт-Петербурге оказался самым низким за последние 6 лет. Это привело к дефициту складских площадей и росту запрашиваемых ставок аренды в этом регионе. По предварительным прогнозам, в 2018 году темпы нового складского строительства в регионах будут выше на 30% – будет построено около 525 000 кв.м новых складских площадей. На 57% из них уже заключены предварительные договоры аренды и продажи.

Ежегодный ввод в регионах РФ новых складских площадей (класс «А» и «В», тыс. кв. м)



По объему арендованных и купленных площадей, результат 2017 года в регионах России оказался лучше 2016 года по всем показателям. Объем заключенных сделок увеличился на 72% и составил 626 000 кв.м. На 60% увеличилось количество сделок. Средний размер сделки в 2017 году составил 9 000 кв.м, что выше аналогичного показателя 2016 года на 14%. Таким образом, двухлетний тренд сокращения объема заключенных сделок прекратился. Традиционно, из всех регионов большинство сделок со складами совершается в Санкт-Петербурге. В 2017 году в данном регионе было заключено 30% сделок. Второй регион по объему сделок – Екатеринбург, на этот регион пришлось 24% региональных сделок 2017 года. Аналитики Cushman & Wakefield прогнозируют, что спрос на складские площади в регионах в следующем году сохраниться. Объем заключенных сделок со складской недвижимостью будет на уровне 2017 года и составит около 600 000 кв.м.

Источник: <https://zдание.info/2393/2467/news/11763>

10.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты капитального строительства

Понятие «рынок недвижимости» юридически не закреплено, поэтому приведенное ниже определение сформировано на основе изучения и развития взглядов и идей, принятых в мировой литературе и отечественной практике.

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) и правовую базу рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Так как на настоящий момент не существует единой общепринятой классификации объектов недвижимости, в данном анализе мы руководствовались монографией Стерника Г.М. «Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости», являющегося профессором кафедры экономики и управления городским строительством РЭА им. Г.В. Плеханова, председателем комиссии Российской Гильдии риэлторов, кандидатом технических наук, сертифицированным аналитиком рынка недвижимости. 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).

Классификация объектов недвижимости по физическому статусу

По физическому статусу выделяют

- земельные участки;
- здания, строения, сооружения;
- помещения.

Классификация объектов недвижимости по функциональному назначению

По назначению здания и помещения укрупненно разделяют на жилые и нежилые. При необходимости более детальной классификации можно использовать перечень видов и подвидов объектов, приведенный в статье Стерника Г.М. «Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики». Однако, категория функционального назначения - существенная комплексная технико-экономическая характеристика недвижимости, особенно земли, коммерческой и промышленной недвижимости. В связи с этим Стерник детализировал классификацию объектов недвижимости (в первую очередь землю, коммерческую и промышленную недвижимость) до трех уровней: вид, подвид и категория (профиль). Виды объектов недвижимости следующие:

- земля
- жилье
- коммерческая недвижимость
- производственная недвижимость
- недвижимость социально-культурного назначения
- другое

В свою очередь коммерческая недвижимость подразделяется на следующие подвиды (сегменты):

- офисная недвижимость
- торговая (ритейлинговая) недвижимость
- недвижимость культурно-развлекательного назначения
- недвижимость общественного питания
- недвижимость индустрии сервиса
- недвижимость гостиничного назначения
- недвижимость рекреационного назначения
- паркинги, гаражи

- склады
- нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

В данном случае с учетом типа Объектов оценки Оценщиками проводится анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Ливны., а также незастроенных земельных участков для строительства производственно-складских зданий г. Ливны.

10.3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Объекты оценки расположены в г. Ливны. В данном населенном пункте рынок объектов оценки развит достаточно хорошо, в районе расположения объекта оценки присутствуют предложения по продаже, а по аренде аналогичных объектов рынок развит достаточно слабо (было выявлено всего 2 объявления).

Предложения продажи аналогичных объектов

www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_1677206153

Производственное помещение, 430 м² 4 000 000 ₽
№ 1677206153, размещено вчера в 12:41 ☎ 607 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 916 955-19-75
Написать сообщение

Андрей
Частное лицо
На Avito с мая 2017
Адрес: Орловская область, Ливны, ул. Сегиренинкова, д. 5

Площадь: 430 м²
Адрес: Орловская область, Ливны, ул. Сегиренинкова, д. 5
Скрыть карту

Продается производственное помещение общей площадью 430 м² в г.Ливны по адресу ул. Сегиренинкова, д. 5 (территория д/к 1545). Здание 2-х этажное 38х10м (шик высотой 6м размер 10х12м на первом этаже, слева и справа от цеха отдельные помещения с туалетом и кладовой). Есть два помещения 10х5,5м на втором этаже с отдельными входами по лестнице. Одно помещение (справа от центрального входа) отделано – положена плитка, выравнены стены, выведено отопление. На первом этаже организован туалет, кладовая и котельная – отдельные помещения. Так же есть большой подвал 5х10м высотой 3 метра. Водоснабжение и канализация централизованное, отопление (газовый котел в отдельной комнате-котельной), электроснабжение 220 и 380В. В 2014 году проведен капитальный ремонт: замена электропроводки, новая кровля, установлены окна ПВХ, проведена отопление в цехе и административных помещениях, проведена линия подвода воздуха в цех от компрессора. Здание и земля в собственности, все документы на руках, 1 хозяин.

КВАРТИРЫ от 1,1 млн. руб.
СМАРТ КВАРТАЛ

Транспортная компания. Воронеж!
baskalar.ru

Ангар сборно разборный под ключ!
techline-online.ru

Земельный участок- 500 кв.м, без НДС – от физического лица – по телефону

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_1677206153

www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_1677206153

Все объявления в Ливны / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Промышл. / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 644.3 м² + 6 500 200 ₽
№ 910411622, размещено 8 июля в 10:11 → 1521 (+7)
8 367 400-₽
Дополнительно к объявлению

Добавить в избранное Добавить закладку

8 920 084-00-91
Написать сообщение

ПАО Ростехком
Агентство
На Avito с февраля 2017
Заквершено 2 объявления
3 объявлений пользователя

Контактное лицо
Наталья
Адрес:
Орловская область, Ливны, улица Ленина, 3

Площадь: 644.3 м²
Адрес: Орловская область, Ливны, улица Ленина, 3
Посмотреть карту

Продается пристройка административного корпуса с земельным участком. Расположенное в зоне смешанной застройки - жилой, административной и складской. Объект состоит из парковочных боксов и офисных помещений. Хорошая транспортная доступность. Асфальтированные подъездные пути. Земельный участок на котором располагается объект (площадь 683 кв.м.) - в собственности.

SONY
RE100
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ КАЧЕСТВО
В ТВОЕМ КАРМАНЕ

Капра Visa Platinum
от Сбербанка
sberbankpremium.ru

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_644.3_m_910411622

www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_575.9_m_1616216812

Все объявления в Ливны / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Промышл. / Производственное помещение

Производственное помещение, 575.9 м² + 7 000 000 ₽
№ 1616216812, размещено 11 июля в 10:46 → 301 (+3)
8 925 071-91-09
Написать сообщение

Добавить в избранное Добавить закладку

8 925 071-91-09
Написать сообщение

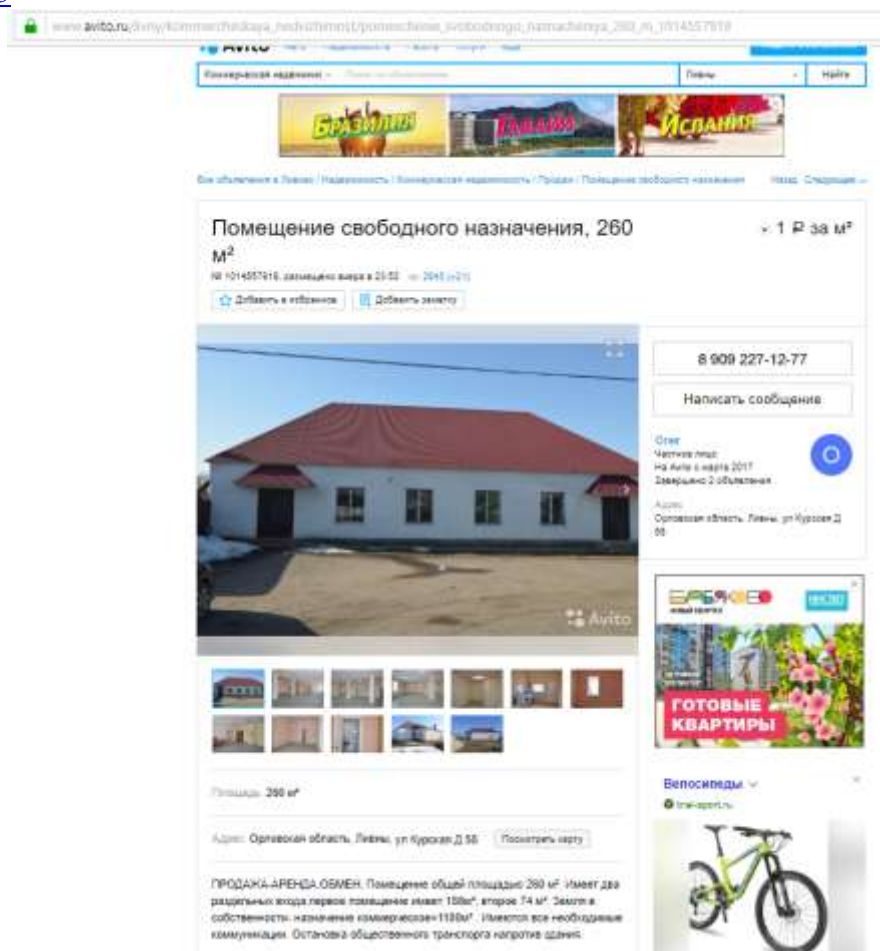
Сергей Агеев
Частная лиц
На Avito с сентября 2017
Заквершено 1 объявление
Адрес:
Орловская область, Ливны, ул. Заславский, д.1

Площадь: 575.9 м²
Адрес: Орловская область, Ливны, ул. Заславский, д.1
Посмотреть карту

Продается цех металлообработки общей площадью 575,9 кв.м. и земельный участок 17,38 кв.м., в цеху есть все необходимое для работы оборудования.

askona
Бенсочасы
Benco.ru

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_575.9_m_1016216613




25000 руб. за кв.м, от физического лица – по телефону


https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_260_m_1014557918

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/nedvizhimost_gotovyy_biznes_orlovskaya_oblast_183535649

★ Недвижимость (готовый бизнес), Орловская область, 14 000 000 ₽ Андрей 8 910 262-94-04 Написать сообщение



Недвижимость (готовый бизнес), Орловская область
— фотографии №3




Площадь: 3000 м²

Адрес: Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164 [Посмотреть карту](#)

Целиком или частями
Продается производственная база, площадь земельного участка 5000 кв. м.
В 100 м проходит автодорога Орел-Тамбов
Хороший въезд, стоянка для автотранспорта любого размера, площадка для разворота и разгрузки.
На территории расположены объекты:
Цена при выкупе частями:
5000000 р - Административное здание с гаражами общей площадью 453 кв. м.
4000000 р. - Пилорама общей площадью 425,2 кв. м.
3700000 р - Склад общей площадью 346,9 кв. м.
4000000 р - Административное здание общей площадью 395,8 кв. м, вместе со столовой общей площадью 70,2 кв.м.
Также имеется сушилка для дерева

В 2018 г. ИСПОЛНИТЕЛЯМ БИЛЕТ С ОТКРЫТИЕМ ПЕРВОГО МАГАЗИНА СЕТИ «М.Видео».
Акция «Сайтбасис» до 10 000 бонусных рублей на платформе Билетбасис Сайбасис проводится с 12.06.2018 по 09.07.2018г.
За покупку тикетов, участвующих в акции, на Билетную карту покупателя начисляются дополнительные бонусные рубль. Продавец, ООО «М.видео Минеральные», 105366, Россия, Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 40/12, корпус 20, ОГРН 1037844400343.

Продается магазин «Пятерочка», Воронеж
varonejx5.ru



Активация W

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/nedvizhimost_gotovyy_biznes_orlovskaya_oblast_183535649

5 https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_04_ga_v_livn_ah_903285518

Производственная база 0,4 га в Ливнах 3 900 000 Р

Владимир

8 915 502-48-32

Написать сообщение



База включает производственное здание, где два производственных участка 260,7 и 202 м.кв., каждый со своими воротами + офисные, складские и бытовые помещения 104,7 м.кв+ сторожка 7 м. кв.
Производственные обеспечены электроэнергией 380 В, пневмо-линией от компрессора 11 КВт . Офисные оборудованы кондиционерами. Стены снаружи утеплены с обшивкой проф-листом.Окна пластиковые с двухкамерным стеклопакетом. На полах износостойкий линолеум. Установлены системы противопожарной, охранной сигнализации, видео-наблюдения. Собственная газифицированная котельная. Всепогодный подъезд (для длинномеров в том числе).Охраняемая территория.Звоните с 17 - 21 часа. .



Пожаловаться



Продаём склады любого метража! ▾

profvzn.ru



Яндекс.Директ

Апрочные ангары под ключ! ▾

prof-angar.ru



Яндекс.Директ

Рекламная Wi
Число заявок: 1000

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_04_ga_v_livn_ah_903285518

<https://orel-region.afy.ru/livny/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202054049>

Продам участок под строительство базы или склада

Сегодня (18:48:25) Распечатать + Добавить в блокнот ! Пожаловаться

Общая информация Местоположение

ID объекта: 202054049, рейтинг: 5}

Земельный участок 40 соток, категории - земли населенных пунктов, назначение - для строительства склада. Участок ровный правильной формы. Все основные коммуникации проходят рядом. Удобное расположение, вблизи основных транспортных магистралей.

Расположение


Местоположение: Россия, Орловская область, Ливны, ул. Московская

Информация об участке

Площадь участка, соток: 40

Стоимость и условия

1 300 000 Р(~ 32 500 Руб./сотку)



[Посмотреть на карте большего размера](#)

Для того, чтобы купить промышленную землю площадью 40 кв. метров по адресу: Ливны, Московская, позвоните по телефону +7 (905) 050-00-05. Тарифы: Объявление 30000 руб в продаже промышленной земли площадью 40 кв. метров опубликовано Сегодня.

<https://orel-region.afy.ru/livny/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202054049>

rydo.ru/livny/zemlya-prom/uchastok_dlya_kommercheskih_tseley_2494426

Поиск объявлений

Ливны → Недвижимость → Земельные участки → Промназначения

Участок для коммерческих целей — 4 000 000 руб. — Ливны

Цена: 4 000 000 руб

Контактный телефон: [показать номер телефона](#) [написать сообщение](#)

Опубликовано 18 июня 2018 г. 17:04

Земельный участок 80 соток - идеально подходит для организации своего бизнеса, строительства здания производственного, либо складского комплекса. Удачное расположение, рядом с новым мостом по ул. Курская. Есть договоренность о подключении к коммуникациям.



http://rydo.ru/livny/zemlya-prom/uchastok_dlya_kommercheskih_tseley_2494426?set=1

rydo.ru/livny/zemlya-prom/prodayu_zemlyu_pod_bazu_2510236

Rydo.ru
рынок-на-домурф

Все объявления Личный кабинет Выход

Поиск объявлений

Ливны → Недвижимость → Земельные участки → Промназначения

Продаю землю под базу — 700 000 руб. — Ливны

Цена: **700 000 руб**

Контактный телефон: **+7 (926) 152-22-46** [написать сообщение](#)

Опубликовано 10 июня 2018 г. 19:15

Продаю землю под строительство базы любого вида деятельности, удачное расположение на ул. Заливенская. 21 сот 700000руб. Коммуникации проходят рядом. Реальному покупателю торг.

http://rydo.ru/livny/zemlya-prom/prodayu_zemlyu_pod_bazu_2510236

avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_112128824

Земельные участки

Участок 30 сот. (промназначения) - 6 000 000 ₽

8 906 570-85-55

Написать сообщение

Посмотреть

Частная база на базе в Воронежской области 2018 Завершено 2 объявления

Посмотреть

Полное описание: Ливны, ул. Заливенская

Площадь: 30 сот.

Адрес: Воронежская область, Ливны, ул. Заливенская

Продается 5-рядный развлекательный участок, общая площадь 3000 кв м. Первая линия, высокий трафик, на участке все коммуникации, в собственности. Прекрасное место для организации детского сада, санатория, школы и других видов коммерческой деятельности.

https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_112128824

Предложения аренды аналогичных объектов

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/v_mesyats?s_trg=4&f=554_5724-5727

☐ Офисное помещение

☐ Помещение общественного питания

☐ Помещение свободного назначения

☒ Производственное помещение

☒ Складское помещение

☐ Торговое помещение

Площадь, м²

от до







Арендная плата

от до, руб. в месяц


Показать 7 объявлений


Avito

в социальных сетях



Популярное






Пассивный доход от 29 000 Р/мес.

VALO — апарт-комплекс с гарантированным доходом. Доход от 29 000 руб./месяц.

Адрес и телефон

valomart.ru

Прекрасная отделка из дизайнерских сайл




Складское помещение, 80 м²

9 600 Р в месяц

Орловская область, Ливны, Железнодорожная улица, 4А

24 июня 2020



Производственное помещение, 1300 м²

130 000 Р в месяц

г. Ливны, ул. Железнодорожная, 10А

Агентство

1 июня 10:57

https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/v_mesyats?s_trg=4&f=554_5724-5727

Данные аналогов представлены в таблицах ниже. Вся информация по объектам-аналогам взята из текста объявлений. В случае недостаточной информативности по объекту-аналогу, дополнительная информация Оценщиком получалась непосредственно путем прямых переговоров с продавцами по телефонам, указанным в объявлениях.

51

Здания **Таблица 13**

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6
А	1	2	3	4	5	6	7
1	Дата предложения	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
2	Тип и назначение	Производственное помещение	Помещение свободного назначения	Производственное помещение	Помещение свободного назначения	Продается производственная база	Производственная база
3	Местоположение	Орловская область, Ливны, ул Селитренникова, д.5	Орловская область, Ливны, ул Ленина, д.3	Орловская область, Ливны, ул Заовражная, д.1	Орловская область, Ливны, ул Курская Д 58	Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164	Орловская область, Ливны, ул Железнодорожная, 10А стр.1
4	Общая площадь, кв.м	430	644,3	575,9	260	1691,1	574,4
5	Площадь земельного участка, сот.	5	6,8	37	11	50	40
6	Физическое состояние	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
7	Цена предложения за объект, руб.	4000000	6500200	7000000	6500000	14000000	3900000
8	Цена предложения за 1 м²	9 302	10 089	12 155	25 000	8 279	6 790
9	НДС	нет	есть	нет	нет	нет	нет
10	Цена предложения за 1 м² без учета НДС	9 302	8 550	10 301	25 000	8 279	6 790
11	Источник информации	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_1677206153	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_644.3_m_910411622	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_575.9_m_1016216613	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_260_m_1014557918	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/nezemельный_участок_1691.1_sot_183535649	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_04_ga_v_livnah_903285518

Земельные участки **Таблица 14**

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
1	2	3	4	5
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	https://orel-region.afy.ru/livny/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/202054049	http://rydo.ru/livny/zemlya-prom/uchastok_dlya_kommercheskih_tseley_2494426?set=1	http://rydo.ru/livny/zemlya-prom/prodayu_zemlyu_pod_bazu_2510236	https://www.avito.ru/livny/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1121288824
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Статус	На продаже	На продаже	На продаже	На продаже
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
1	2	3	4	5
Дата предложения	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Месторасположение	Орловская обл., г.Ливны, ул.Московская	Орловская обл., г.Ливны, рядом с Новым мостом, ул. Курская	Орловская обл., г.Ливны, ул. Заливенская	Орловская область, Ливны, ул Гражданская
Разрешенное использование	для строительства склада	строительства здания производственного, либо складского комплекса	под строительство базы	для организации автосервиса, шиномонтажа, мойки и другого вида коммерческой деятельности
Площадь земельного участка, Сот	40	80	21	30
Цена предложения, руб.	1 300 000	4 000 000	700 000	6 000 000
Цена предложения, руб./Сот	32 500	50 000	33 333	200 000
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

Вывод: Анализ представленных предложений показал, что разброс стоимости производственно складской недвижимости в районе расположения объекта оценки в г. Ливны составляет от 6790 р. до 25000 р. за кв.м. Поэтому Оценщик принял решение в расчетах использовать 3 объекта-аналога, из среднего диапазона с минимальным разбросом по цене со схожими характеристиками, а именно объекты аналоги №1, №2 и №5.

Анализ представленных предложений по продаже незастроенных земельных участков для строительства коммерческих зданий показал, что в г.Ливны разброс стоимости составляет от 32500 до 200000. Поэтому Оценщик принял решение в расчетах использовать 3 объекта-аналога, из среднего диапазона с минимальным разбросом по цене со схожими характеристиками, а именно объекты аналоги №1, №2 и №3.

10.3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Для объектов капитального строительства можно выделить следующие основные факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов недвижимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта (областной центр или область; расположение на трассе или дороге общего пользования);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные факторы будут подробно рассмотрены в подходах к оценке объектов оценки.

Корректирующие коэффициенты по цене предложений, примененные в отчете

- *Скидка к ценам предложений.* При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Однако можно использовать данные и по объектам, находящимся на продаже.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

- *Корректировка на права собственности.* Для аналогов данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги предлагаются на праве собственности.

- *Дата предложения.* Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

- *Общая площадь.* В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при возрастании общей площади удельная стоимость 1м² при прочих равных условиях падает.

- *Местоположение объекта в зависимости от статуса населенного пункта.* Так как объекты оценки и объекты аналоги расположены в зонах индустриальной застройки города Ливны, то их местоположение можно назвать сопоставимым, поэтому в данном случае корректировка на местоположение не вводится.

- *Состояние внутренней отделки.* Физическое состояние внутренней отделки существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

- *Корректировка на наличие коммуникаций.* Так как наличие коммуникаций значительно влияет на стоимость недвижимости, в расчетах необходимо применить данную корректировку. Величина корректировки определяется путем перемножения коэффициентов, соответствующих каждому виду коммуникаций.

10.3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Орёл расположен в 300 километрах от столицы, по автомобильным дорогам путь выйдет примерно в 340 км. Главный город Орловской области сложно назвать крупным промышленным центром, однако он что-то производит, строит, одним словом - живет. Очередной виток развития города приурочен к его 450-летию: к 2016 году в Орел ожидается прибытие больших средств из федерального центра, которые позволят решить ряд транспортных проблем и преобразить город-юбиляр. В последнее время недвижимость в Орле медленно дорожает, чему способствует один из факторов - высокий спрос на новое жилье. Некоторое влияние на рост цен оказало снижение темпов строительства в так называемые "кризисные" годы, и до сих пор некоторых групп квартир в определенных районах очень мало. В пример можно привести отсутствие жилья в уже построенных домах на бульваре Молодёжи и улице Алроса (микрорайон Зареченский). Это далеко не центральный район, однако из-за отсутствия там какого-нибудь жилья спрос на недвижимость в нём значительно превышает практически нулевое предложение. Не сдерживает уровень цен и ипотека, условия которой снова стали доступны большей части граждан. Ипотечные кредиты стараются вложить именно в новое жилье, либо в расширение жилплощади. Можно с уверенностью говорить о том, что кредитные деньги подогревают рынок и позволяют орловчанам чаще совершать сделки с недвижимым имуществом. Цены на жилье в Орле растут постепенно, мы отмечаем "ползучий рост", когда с рынка уходят самые дешевые предложения и их замещают чуть более дорогие.

Почему цены на недвижимость в Орле не растут быстро? Сложная экономическая ситуация в мире и прошедшие выборы не давали нам говорить о стабильном рынке жилья. Кто-то стремился вложить деньги уже сегодня, опасаясь дестабилизации обстановки в будущем, кто-то тянул с продажей, ожидая роста цен после упомянутых событий. Поможет росту и увеличению количества сделок и общее улучшение экономической ситуации, которое положительно скажется на процентных ставках по ипотечным кредитам. Ситуация с коммерческой недвижимостью несколько отличается. Сроки экспозиции торговых нежилых помещений, офисов и производственных баз существенно длиннее, нежели сроки продажи жилья. Соответственно, и процессы на этом рынке имеют большую инертность, такую тягучесть. Сейчас отдельные сегменты рынка коммерческой недвижимости в Орле развиваются, в других же в отсутствии устойчивого спроса образуется высокая конкуренция. В первом случае отмечается рост цен, вторая же ситуация дает почву для серьезного торга при покупке. Дорого сегодня могли бы купить и уникальную, дающую какое-либо преимущество недвижимость. Обычно строительство элитного жилья связано с ростом благосостояния населения, со стремлением удовлетворить потребности нового времени, ввести новый стандарт комфорта. Говорить о росте в этом сегменте сейчас сложно: высокие цены на элитную недвижимость нередко лишь отражают пожелания его хозяина. Происходят некоторые улучшения на орловском рынке аренды: постепенно растет уровень сдаваемых квартир, стало больше хорошо укомплектованного жилья бизнес-класса. Постепенно устраняется дефицит качественных квартир, уступая сомнениям в обоснованности высоких цен за найм жилья. Впрочем, серьезному нанимателю не так сложно договориться о разумной скидке при намерениях снять апартаменты на длительный срок. Резюмируя, отметим, что изменчивая ситуация, рост, падение – это временные явления. И как бы мы не надеялись на эффект от внешних факторов и господствующие тенденции, не стоит забывать о простом правиле: цена должна быть рыночной, а недвижимость - привлекательной!

Источник: http://omskpress.ru/news/29816/kuda_idet_rnok_nedvijimosti_v_orle/

Выводы:

- Предложение на рынке производственно-складской недвижимости формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка.
- Площади, предлагаемые на продажу, варьируются в диапазоне от 20 до 2000 кв. м.
- Менее всего негативному влиянию кризиса подверглись объекты недвижимости, расположенные в областных центрах, и крупные объекты с хорошим состоянием помещений, подключенные к центральным коммуникациям, обладающие хорошими подъездными путями и др.
- Дальнейшее развитие рынка производственно-складской недвижимости будет зависеть от общей экономической ситуации в стране и регионе.

10.3.7. Формирование вывода о степени ликвидности объекта

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на

свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁴ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 15

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

Местоположение объектов оценки с точки транспортной доступности описано выше и может быть признано удовлетворительным. Общее техническое состояние на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) оценивается как удовлетворительное. Имеются необходимые правоудостоверяющие и технические документы, и фактическое состояние соответствует этим документам.

Проанализировав основные ценообразующие факторы объектов коммерческого назначения применительно к оцениваемым объекту, а также руководствуясь средним сроком экспозиции для аналогичных объектов, полученным в результате исследования публичных ofert и реальных сделок, а также поведения участников рынка коммерческой недвижимости, который составляет порядка 5-6 месяцев, сделан вывод, что степень ликвидности объектов оценки – **средняя**.

⁴ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования (*НЭИ*) является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Наиболее эффективное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

В соответствии с ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

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

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе рассматриваются любые предложения без ограничений, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры и (или) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Для последующего анализа в перечне остаются функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц или дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после реализации второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает для каждой из функций возврат капитала и доходы на капитал с нормой дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы в заданных размерах должны поступать в планируемые промежутки времени.

При анализе спроса под каждую функцию выделяется целевой рынок, проводится позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогнозируются тенденции развития демографической ситуации и инвестиционной активности, анализируется экономическая ситуация в регионе и региональном рынке недвижимости, прогнозируются доходность и возможная цена перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа НЭИ выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из вариантов источников.

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов, обеспечивающих потенциальному собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта с учетом рисков и норм отдачи, присущих каждому из вариантов использования объекта. Наименее рискованный из этих проектов и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования объектов недвижимости, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- размещение объекта производственно-складского назначения.
- размещение объекта офисно-торгового назначения;
- размещение объекта жилого назначения.

Накладываются ограничения **правового характера** на использование оцениваемых объектов недвижимости в качестве **жилых** в связи с необходимостью юридического перевода разрешенного использования из нежилого в жилое.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

Таблица 16

Факторы	производствен но-складского назначения	Офисно-торгового назначения
1	2	3
Потенциал местоположения	+	-
Рыночный спрос	-	-
Правовая обоснованность	+	+
Физическая возможность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	5	1

Учитывая размер и объемно-планировочные решения оцениваемых объектов, Оценщик исключает использование их в качестве офисно-торговой недвижимости. Учитывая конструктивные особенности, характер окружающей застройки и местоположение объекта, Оценщик пришел к выводу о том, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования является их текущее использование, т.е. в качестве производственно-складской недвижимости, при выполнении текущего ремонта.

12. Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

12.1. Обзор подходов и методов к определению стоимости объекта оценки

Применение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования):

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов.

12.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на учете принципа замещения и принципов, связанных с рыночной средой. Он предполагает, что субъекты рынка совершают сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываются на информации об аналогичных сделках, применяя ее к оцениваемому объекту. Однако, поскольку абсолютных аналогов найти практически невозможно, в рамках этого подхода используется механизм поправок. Сравнительный подход предусматривает анализ цен предложения или продажи объектов, которые аналогичны оцениваемому, и дальнейшую корректировку этих цен с целью учесть отличия между объектами сравнения и объектом оценки.

Обоснование выбора примененного метода

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж, это обусловлено тем, что данный метод применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов или ценах предложений с поправкой на торг. Данный метод адекватно учитывает реалии рынка и дает достаточно точную величину стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

В настоящем отчете метод сравнения продаж в сравнительном подходе применялся для объектов оценки, в связи с тем, что на рынке было найдено достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов.

Элементы сравнения

В соответствии с п.22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке офисов, торговых объектов, квартир, складских и промышленных объектов в рамках сравнительного подхода в качестве единиц сравнения используется единица площади. Гостиницы и отели анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы сравнивают на основе цены за место. Земельные участки сравниваются по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Так как в настоящем отчете определяется стоимость коммерческой недвижимости и земельного участка, который находится под оцениваемой недвижимостью, в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних в размерности 1 кв.м и 1 сот, то в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом является 1 кв.м. и 1 сот. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае неприменимы.

Выбор объектов-аналогов производственно-складского назначения

Из перечня недавно выставленных на продажу объектов отобраны объекты – аналоги, представленные ниже. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении вида использования сравниваемых объектов (производственно-складская недвижимость).

Вся информация по объектам-аналогам взята из текста объявлений. В случае недостаточной информативности по объекту-аналогу, дополнительная информация Оценщиком получалась непосредственно путем прямых переговоров с продавцом по телефонам, указанным в объявлениях. Оценщиком выбраны следующие объекты-аналоги, представленные ниже, при применении сравнительного подхода:

Таблица 17 Таблица основных характеристик объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки №1

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог -1	Аналог -2	Аналог -3
А	1	2	3	4
1	Дата предложения	июн.18	июн.18	июн.18
2	Тип и назначение	Производственное помещение	Помещение свободного назначения	Продается производственная база
3	Местоположение	Орловская область, Ливны, ул Селитренникова, д.5	Орловская область, Ливны, ул Ленина, д.3	Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164
4	Общая площадь, кв.м	430	644	1691
5	Площадь земельного участка, сот.	5	7	50
6	Физическое состояние	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
7	Цена предложения за объект, руб.	4000000	6500200	14000000
8	Цена предложения за 1 м2	9302	10089	8279
9	НДС	нет	есть	нет
10	Цена предложения за 1 м2 без учета НДС и без учета земельного участка	8729	6761	6820
11	Источник информации	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_430_m_167720_6153	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_644.3_m_910411622	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/nedvizhimost_gotovy_y_biznes_orlovskaya_oblas_t_183535649

Перед проведением сравнительного анализа из цен объектов-аналогов был выделен НДС 18%, в тех объявлениях где указано, что реализация производится от юридического лица.

Для оценки стоимости земельных участков под объектами-аналогами был применен сравнительный подход. Применение Сравнительного подхода основывалось на анализе имеющихся у Оценщика рыночных данных, представленных в открытых источниках (сети Интернет, печатных

изданиях, СМИ) по сделкам купли-продажи (ценам предложения) сопоставимых Объектов, расположенных в районе расположения объектов оценки.

Расчет стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж представлен в таблице ниже.

Таблица 18 Расчет стоимости земельных участков под объектами-аналогами

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №1	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		32 500	50 000	33 333
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1Сот, руб.		26878	41350	27566
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Дата предложения	-	июн.18	июн.18	июн.18
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Месторасположение	Орловская область, Ливны, ул Селитренникова, д.5	Орловская обл., г.Ливны, ул.Московская	Орловская обл., г.Ливны, рядом с Новым мостом, ул. Курская	Орловская обл., г.Ливны, ул. Заливенская
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Разрешенное использование		для коммерческого использования	для коммерческого использования	для коммерческого использования
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
		26878	41350	27566
Площадь земельного участка, Сот	5,0	40	80	15
Величина корректировки, коэф.		1	1	1

Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Наличие коммуникаций	вода, свет, газ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки, коэф.		1,56	1,56	1,56
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		41954	64543	43028
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		41954,00	64543,00	43028,00
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	9454,00	14543,00	9694,67
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,2900	0,2900	0,2900
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,8700	0,8700	0,8700
	$P_i = D_i / D$	0,3300	0,3300	0,3300
	$Q_i = 1 - P_i$	0,6700	0,6700	0,6700
	$Q = \sum Q_i$	2,0100	2,0100	2,0100
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3300	0,3300	0,3300
		13845,0000	21299,0000	14199,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	49343			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	246 715			
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №2	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		32500	50000	33333
Вид права на земельный участок	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1Сот, руб.		26878	41350	27566
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0

Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Дата предложения	-	июн.18	июн.18	июн.18
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Месторасположение	Орловская область, Ливны, ул Ленина, д.3	Орловская обл., г.Ливны, ул.Московская	Орловская обл., г.Ливны, рядом с Новым мостом, ул. Курская	Орловская обл., г.Ливны, ул. Заливенская
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Разрешенное использование		для коммерческого использования	для коммерческого использования	для коммерческого использования
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
		26878	41350	27566
Площадь земельного участка, Сот	6,8	40	80	15
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Наличие коммуникаций	вода, свет, газ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки, коэф.		1,56	1,56	1,56
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		41954	64543	43028
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		41954	64543	43028
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	9453,76	14543,05	9694,33
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,2900	0,2900	0,2900
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,8700	0,8700	0,8700
	$P_i = D_i / D$	0,3300	0,3300	0,3300
	$Q_i = 1 - P_i$	0,6700	0,6700	0,6700
	$Q = \sum Q_i$	2,0100	2,0100	2,0100
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3300	0,3300	0,3300
		13845,0000	21299,0000	14199,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	49343			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	335 532			
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №3	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Цена предложения 1 сот, руб.		32500	50000	33333
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1Сот, руб.		26878	41350	27566
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Дата предложения	-	июн.18	июн.18	июн.18
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Месторасположени е	Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164	Орловская обл., г.Ливны, ул.Московская	Орловская обл., г.Ливны, рядом с Новым мостом, ул. Курская	Орловская обл., г.Ливны, ул. Заливенская
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Разрешенное использование		для коммерческого использования	для коммерческого использования	для коммерческого использования
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Площадь земельного участка, Сот	50,0	40	80	21
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Наличие коммуникаций	вода, свет, газ	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки, коэф.		1,56	1,56	1,56
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		41954	64543	43028
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный

Величина корректировки, коэф		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		41954,00	64543,00	43028,00
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	9454,00	14543,00	9694,67
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,2900	0,2900	0,2900
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,8700	0,8700	0,8700
	$P_i = D_i / D$	0,3300	0,3300	0,3300
	$Q_i = 1 - P_i$	0,6700	0,6700	0,6700
	$Q = \sum Q_i$	2,0100	2,0100	2,0100
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3300	0,3300	0,3300
		13845,0000	21299,0000	14199,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	49343			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	2 467 150			

Весовые коэффициенты рассчитываются: С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ м2; С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ м2; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

Обоснование введенных корректировок

Корректировка на вид и качество передаваемых прав

Все рассматриваемые земельные участки переходят к потенциальному покупателю на праве собственности, поэтому корректировки в данном случае не вводятся.

Корректировка на условия финансирования

Как правило, при заключении подобных сделок купли-продажи, условия оплаты определяются по договоренности сторон и не ограничиваются каким-либо способом (наличный или безналичный расчет), т.е. корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия продажи

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки.

Значение скидки на торг для земельных участков взято из Справочника оценщика недвижимости – 2017, под редакцией Лейфера Л.А., Земельные участки, Нижний Новгород 2017г. Корректировка принимается, как среднее значение из представленного диапазона, для земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке составит **17,3%**

рынке**9.3.1. Коллективное мнение оценщиков**

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

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на рыночные условия

Ввиду того, что Объекты-аналоги выставлены на продажу в промежутке не более трех месяцев с даты оценки, то Оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка принимает положительное или отрицательное значение в зависимости от степени привлекательности местоположения.

В данном случае, все рассматриваемые земельные участки находятся в одном городе- месте расположения объектов оценки – г.Ливны. В связи с тем, что г.Ливны является достаточно небольшим (и все объекты расположены в зонах индустриальных застроек), то разницей местоположения объектов в городе можно пренебречь.

Корректировка доступность

Транспортная доступность Объекта оценки и Объектов-аналогов удовлетворительная, доступ свободен. Отсюда применение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие на земельном участке инженерных коммуникаций

В данном Отчете данная корректировка применялась, согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017» Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.

доверительных интервалов

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационными связями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационными связями)	1,16	1,14	1,17
Земельные участки под офисно-торговую застройку			

с учетом того, что у объектов – аналогов коммуникации отсутствуют, то, в зависимости от того какой тип коммуникаций присутствует у объекта оценки, для объектов – аналогов вводятся корректировки путем перемножения соответствующих коэффициентов.

Корректировка на категорию земель

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки и Объекты-аналоги относятся к одной категории земель (земли населенных пунктов).

Корректировка на назначение земельного участка

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки и Объекты-аналоги предназначены для строительства аналогичных объектов (назначение: для строительства коммерческих зданий: складов, производственных баз).

Корректировка 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.

В данном Отчете данная корректировка не применялась, т.к. согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017» Земельны участки, под ред. Лейфера Л.А. для участков менее 1 Га (100 Сот) корректировка не вводится.

матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

У объекта оценки и объектов-аналогов отсутствуют другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Таблица 19 Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
Дата предложения	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Тип и назначение	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	Производственное помещение	Помещение свободного назначения	Продается производственная база
Местоположение	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	Орловская область, Ливны, ул Селитренникова, д.5	Орловская область, Ливны, ул Ленина, д.3	Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164
Общая площадь, кв.м	528,8	430	644,3	1691,1
Площадь земельного участка, сот.	-	5	6,8	50
Физическое состояние	Удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения за объект, руб.	-	4000000	6500200	14000000
Цена предложения за 1 м2	-	9302	10089	8279
НДС	-	нет	есть	нет
Цена предложения за 1 м2 без учета НДС и без учета земельного участка	-	8729	6761	6820
Источник информации	-	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_1677206153	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_644.3_m_910411622	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/gedvi_zhimost_gotovyy_biznes_orlovskaya_oblast_183535649
Состав прав на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав прав, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	8 729	6 761	6 820
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%

Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 157	5 544	5 592
Время продажи (дата предложения)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на время продажи (дату предложения), %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 157	5 544	5 592
Местонахождение объекта	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	Орловская область, Ливны, ул Селитренникова, д.5	Орловская область, Ливны, ул Ленина, д.3	Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164
Величина корректировки, коэф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 157	5 544	5 592
Физические характеристики - площадь помещений	528,8	430,0	644,3	1 691,1
Корректировка на физические характеристики, коэф.	-	1,000	1,000	1,030
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 157	5 544	5 760
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления, коэф.		0,73	0,73	0,73
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		5 225	4 047	4 205
Физические характеристики - физическое состояние	Удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физические характеристики, коэф.	-	0,800	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	4 180	4 047	4 205
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	4549	2714	2615
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,52	0,40	0,38
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,30	1,30	1,30
	$P_i = D_i / D$	0,40	0,31	0,29
	$Q_i = 1 - P_i$	0,60	0,69	0,71
	$Q = \sum Q_i$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,30	0,35	0,36
		1254	1416	1514
Стоимость кв.м (НДС нет), руб.	4184			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	2 212 499			
Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
Дата предложения	июн.18	июн.18	июн.18	июн.18
Тип и назначение	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	Производственное помещение	Помещение свободного назначения	Продается производственная база
Местоположение	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	Орловская область, Ливны, ул Селитренникова, д.5	Орловская область, Ливны, ул Ленина, д.3	Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164
Общая площадь, кв.м	1099,7	430	644,3	1691,1

Площадь земельного участка, сот.	-	5	6,8	50
Физическое состояние	Удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения за объект, руб.	-	4000000	6500200	14000000
Цена предложения за 1 м2	-	9302	10089	8279
НДС	-	нет	есть	нет
Цена предложения за 1 м2 без учета НДС и без учета земельного участка	-	8729	6761	6820
Источник информации	-	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_430_m_1677206153	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_644.3_m_910411622	https://www.avito.ru/livny/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_biznes_orlovskaya_oblast_183535649
Состав прав на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав прав, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	8 729	6 761	6 820
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи, %	-	-18,0%	-18,0%	-18,0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 157	5 544	5 592
Время продажи (дата предложения)	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка на время продажи (дату предложения), %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 157	5 544	5 592
Местонахождение объекта	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, сооружение 7-а	Орловская область, Ливны, ул Селитренникова, д.5	Орловская область, Ливны, ул Ленина, д.3	Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 164
Величина корректировки, коэф.	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 157	5 544	5 592
Физические характеристики - площадь помещений	1 099,7	430,0	644,3	1 691,1
Корректировка на физические характеристики, коэф.	-	0,980	0,980	1,000
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	7 014	5 433	5 592
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления, коэф.		0,73	0,73	0,73
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		5 120	3 966	4 082
Наличие грузоподъемных механизмов	кран-балка	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов, коэф.		1,12	1,12	1,12
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		5 753	4 456	4 587
Физические характеристики - физическое состояние	Удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное

Корректировка на физические характеристики, коэф.	-	0,800	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	4 602	4 456	4 587
Абсолютное изменение, руб./сот	С первонач.- С конечн.	4126	2305	2233
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,47	0,34	0,33
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,14	1,14	1,14
	$P_i = D_i / D$	0,41	0,30	0,29
	$Q_i = 1 - P_i$	0,59	0,7	0,71
	$Q = \sum Q_i$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,30	0,35	0,36
		1381	1560	1651
Стоимость кв.м (НДС нет), руб.	4592			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	5 049 822			

Весовые коэффициенты рассчитываются: С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ м2; С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ м2; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

Обоснование корректировок

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сравнимы по данному параметру, так как предполагается сделка за счет заемных или собственных средств.

- Корректировка на права собственности.

Для аналогов данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги предлагаются на праве собственности.

- Скидка к ценам предложений. При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Однако можно использовать данные и по объектам, находящимся на продаже.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

В «Справочнике оценщика недвижимости - 2016» Том 1 Часть 2 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) скидка к ценам предложений для производственно-складской недвижимости в среднем по городам России для неактивного рынка указана в размере 18,0%.

9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокочасовые складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%

Дата предложения. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Так как даты предложения объектов-аналогов отличаются от даты оценки не более чем на 3 месяца, то корректировка не вводится.

Местоположение. Данная корректировка принимает положительное или отрицательное значение в зависимости от степени привлекательности местоположения.

В данном случае, все рассматриваемые земельные участки находятся в одном городе - месте расположения объектов оценки – г.Ливны. В связи с тем, что г.Ливны является достаточно небольшим (и все объекты расположены в зонах индустриальных застроек), то разницей местоположения объектов в городе можно пренебречь.

Общая площадь. В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при возрастании общей площади удельная стоимость 1 м^2 при прочих равных условиях падает. Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Том 1 Часть 1 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов) значения коэффициентов зависимости стоимостей производственно-складских объектов от общей площади объекта представлены на рисунке ниже. Корректировка вводится согласно таблице.

Матрица коэффициентов

Таблица 52

Площадь, кв.м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,23
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Физическое состояние объекта. Физическое состояние существенно влияет на стоимость объектов недвижимости.

Корректировка на физическое состояние вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Том 1 Часть 1 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов)

Матрицы коэффициентов

Таблица 57

цены производственно-складских объектов		аналог	
объект оценки	хорошее	хорошее	удовл.
	удовл.	1	1,25
	неудовл.	0,80	1
		0,55	0,69

Определение категории физического состояние определялось, для объекта оценки – согласно визуального осмотра, консультациями с заказчиком, работниками предприятия, для объектов аналогов – согласно данным, предоставленным в объявлениях, фотографиям, телефонным переговорам с авторами объявлений.

Транспортная доступность. Уровень транспортной доступности к объектам оценки, так же как и к объектам-аналогам, является удовлетворительным. В нашем случае корректировка не вводится.

Наличие отопления

Корректировка на наличие отопления вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Том 1 Часть 1 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов)

городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Объект оценки №2 «Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236» оборудован грузоподъемным механизмом – кран-балкой, в отличие от объектов-аналогов. Корректировка, в данном случае, принимается согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Том 1 Часть 1 (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

И составит $1/0,89 = 1,12$

Таким образом, итоговая стоимость имущества, полученная с применением сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС):

7 688 478 руб.

В том числе:

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2 336 238
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	5 352 240
	Итого	7 688 478

12.3. Расчет рыночной стоимости объектов оценки при помощи доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФСО № 1).

Доходный подход (Income Approach) определяется как общий способ определения собственности, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться следующими методами:

- Метод прямой капитализации доходов;
- Метод дисконтированных денежных потоков;
- Метод капитализации по расчетным моделям.

В данном случае доходный подход не используется для объектов капитального строительства, т.к. физическое состояние объекта оценки не позволяет объекту недвижимости генерировать потоки доходов. Здания в данный момент не используются.

Стоимость объекта оценки «Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9» целесообразно провести доходным подходом.

Согласно п.1. ст.35 ЗК РФ 1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В настоящее время земельный участок, площадью 7121 кв.м находится в аренде. При известной арендной ставке, можно рассчитать размер рыночной арендной ставки и разница между рыночной арендной ставкой и настоящей арендной ставкой, продисконтированная на 48 лет и 7 месяцев (оставшийся срок аренды) и будет являться стоимостью перехода прав на данный земельный участок. Для проведения данных расчетов (рыночной ставки арендной платы и дисконтирования) необходимо воспользоваться методами доходного подхода. Для определения рыночной ставки арендной платы целесообразно использовать метод капитализации по расчетным моделям.

Метод капитализации по расчетным моделям дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

В качестве базового уровня годового дохода объекта оценки можно применять потенциальный или действительный валовой доход, чистый операционный доход или денежный поток до уплаты налогов. Выбор конкретного уровня дохода зависит от целей анализа, наличия доступной информации и традиций местного рынка.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные

величины:

- чистый операционный доход при лучшем и наиболее эффективном использовании объекта за год;
- коэффициент капитализации к данному доходу.

По данному методу стоимость недвижимости рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$PV = \frac{NOI}{R_o},$$

PPV – текущая стоимость объекта недвижимости;

NOI – чистый операционный доход;

RRo – коэффициент капитализации.

Нам необходимо определить величину рыночной арендной ставки. В данном случае, она будет являться чистым операционным доходом. Для ее расчета необходимо определить рыночную стоимость земельного участка и коэффициент капитализации.

Рыночная стоимость земельного участка, исходя из расчета приобретения его в собственность рассчитана в таблице ниже.

Таблица 20 Сравнимый анализ земельного участка под объектом оценки №2

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		32 500	50 000	33 333
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		32500	50000	33333
Статус	Цена сделки	На продаже	На продаже	На продаже
Величина корректировки, %		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Дата предложения	-	июн.18	июн.18	июн.18
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566

Месторасположение	Орловская область, г.Ливны, ул. Московская, 7-а	Орловская обл., г.Ливны, ул.Московская	Орловская обл., г.Ливны, рядом с Новым мостом, ул. Курская	Орловская обл., г.Ливны, ул. Заливенская
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Разрешенное использование		для коммерческого использования	для коммерческого использования	для коммерческого использования
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Площадь земельного участка, Сот	71,2	40	80	21
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26878	41350	27566
Наличие коммуникаций	вода, свет	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина корректировки, коэф.		1,35	1,35	1,35
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		36167	55641	37093
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		36167,00	55641,00	37093,00
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	3667,00	5641,00	3759,67
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,1100	0,1100	0,1100
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,3300	0,3300	0,3300
	$P_i = D_i / D$	0,3300	0,3300	0,3300
	$Q_i = 1 - P_i$	0,6700	0,6700	0,6700
	$Q = \sum Q_i$	2,0100	2,0100	2,0100
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3300	0,3300	0,3300
		11935,0000	18362,0000	12241,0000
Стоимость сотки (НДС нет), руб.	42538			
Стоимость объекта оценки (НДС нет), руб.	3 029 131			

Весовые коэффициенты рассчитываются: С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ м2; С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ м2; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

Обоснование введенных корректировок

Корректировка на вид и качество передаваемых прав

Все рассматриваемые земельные участки переходят к потенциальному покупателю на праве собственности, поэтому корректировки в данном случае не вводятся.

Корректировка на условия финансирования

Как правило, при заключении подобных сделок купли-продажи, условия оплаты определяются по договоренности сторон и не ограничиваются каким-либо способом (наличный или безналичный расчет), т.е. корректировка на условия финансирования не требуется.

Корректировка на условия продажи

Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки.

Значение скидки на торг для земельных участков взято из Справочника оценщика недвижимости – 2017, под редакцией Лейфера Л.А., Земельные участки, Нижний Новгород 2017г. Корректировка принимается, как среднее значение из представленного диапазона, для земельных участков под индустриальную застройку на неактивном рынке составит **17,3%**

рынке

9.3.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на рыночные условия

Ввиду того, что Объекты-аналоги выставлены на продажу в промежутке не более трех месяцев с даты оценки, то Оценщик счел нецелесообразным применять в расчетах корректировку на дату продажи.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка принимает положительное или отрицательное значение в зависимости от степени привлекательности местоположения.

В данном случае, все рассматриваемые земельные участки находятся в одном городе- месте расположения объектов оценки – г.Ливны. В связи с тем, что г.Ливны является достаточно небольшим, то разницей местоположения объектов в городе можно пренебречь.

Корректировка доступность

Транспортная доступность Объекта оценки и Объектов-аналогов удовлетворительная, доступ свободен. Отсюда применение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие на земельном участке инженерных коммуникаций

В данном Отчете данная корректировка применялась, согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017» Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А.

доверительных интервалов

Таблица 137

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,14	1,17
Земельные участки под офисно-торговую застройку			

с учетом того, что у объектов – аналогов коммуникации отсутствуют, то, в зависимости от такого какой тип коммуникаций присутствует у объекта оценки, для объектов – аналогов вводятся корректировки путем перемножения соответствующих коэффициентов.

Корректировка на категорию земель

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки и Объекты-аналоги относятся к одной категории земель (земли населенных пунктов).

Корректировка на назначение земельного участка

Данная корректировка не применялась, так как и Объект оценки и Объекты-аналоги предназначены для строительства аналогичных объектов (назначение: для строительства коммерческих зданий).

Корректировка 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.

В данном Отчете данная корректировка не применялась, т.к. согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017» Земельны участки, под ред. Лейфера Л.А. для участков менее 1 Га (100 Сот) корректировка не вводится.

матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га	аналог					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10	
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

У объекта оценки и объектов-аналогов отсутствуют другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Таким образом рыночная стоимость объекта «Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9», как свободного, составляет: 3 572 962 руб.

Ввиду отсутствия рыночных данных по ставке капитализации и невозможности ее расчета (неразвитость рынка) принято решение принять ставку капитализации согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2017» Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А. Ставка капитализации принимается как среднее значение из доверительного диапазона и составляет **14,1%**

7.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 175

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,1%	13,2%	15,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	14,1%	13,3%	14,9%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	13,6%	12,7%	14,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	12,3%	11,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,7%	13,5%	15,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,8%	13,8%	15,8%

Итого, рыночная арендная плата составит:

$$3\,029\,131 * 0,141 = 427\,107 \text{ руб./год.}$$

Зная рыночную арендную ставку, договорную арендную ставку, существующую в настоящее время, а также оставшийся срок аренды, можно рассчитать стоимость передаваемого права аренды на оцениваемый земельный участок.

Таблица 21

Наименование объекта	Рыночная аренд.плата, руб./год	Договорная арендная плата, руб./год	ЧОД, руб./в год (п.2-п.3)	PVA (κ=48,6мес)	Право аренды, руб., без НДС
1	2	3	4	5	6
Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	427 107	83 696	343 412	7,0805	2 431 542

Таким образом, стоимость имущества, полученная с применением доходного подхода по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС)

2 431 542 руб.

В том числе:

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная доходным подходом, руб. (без НДС),
A	1	2
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	2 431 542

12.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому объекту.

В соответствии с п.24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Для объектов оценки затратный подход применялся.

Затратный подход лежит в основе трех методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок.

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (или метод сравнительной единицы). Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 м³ объема и т. п.).

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся сборники УПСС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Метод укрупненных элементных показателей стоимости. Сущность метода заключается в

расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий и т. д.

Метод единичных расценок. Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или анализ и переработку оценщиком существующих смет на данное задание.

Обоснование выбора примененного метода

В рамках затратного подхода применяется метод укрупненных элементных показателей стоимости, это обусловлено тем, что в распоряжении оценщика имеется техническая документация БТИ, на основании этого можно достаточно точно подобрать для расчета аналоги из сборников укрупненных показателей стоимости строительства зданий для переоценки основных фондов, близкие по количественным и качественным характеристикам в сравнении с объектом оценки и обеспечить необходимую точность расчетов в рамках затратного подхода.

В соответствии с п.24г ФСО №7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости права на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объекта капитального строительства путем суммирования затрат на создание объекта и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение затрат на капитальный ремонт объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки как суммы стоимости права на земельный участок и стоимости объекта капитального строительства.

Расчет стоимости земельного участка

В данном отчете, земельный участок под объектами оценки является отдельным объектом оценки, стоимость его рассчитана доходным подходом и составляет **2 431 542 руб.**

Методика определения полной восстановительной стоимости

Полная восстановительная стоимость представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Полная восстановительная стоимость определяется одним из трех методов: методом удельных затрат на единицу площади или объема, методом поэлементного расчета и методом сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу показателя измерения (площади или объема) заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичного объекта разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания или сооружения). Умножая соответствующий норматив удельных затрат на общую площадь или на общий объем, получаем полную восстановительную стоимость, оцениваемого объекта.

Расчет полной восстановительной стоимости

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости необходимо их классифицировать. Наиболее общей является классификация их с точки зрения возможностей выступать в качестве объектов доходной недвижимости. Действующие нормы проектирования предусматривают наличие зданий и сооружений производственного назначения, общественных зданий и сооружений, а также жилых зданий. Оцениваемый объект относится к зданию производственно-складского назначения.

При оценке объекта недвижимости, рыночная стоимость, определяемая в рамках затратного подхода, включает стоимость строительства объекта, определяемую в соответствии с

действующими нормативными документами, сопутствующие затраты (оплата услуг по выдаче исходных данных и технических условий на проектирование, по согласованию документации на строительство и т.д.), предпринимательскую прибыль за вычетом износа и определяется по формуле:

$$\text{ПВС} = \text{Сстр.} + 3 \text{ сопут} + \text{П} - \text{И}$$

где:

ПВС – полная восстановительная стоимость;

Сстр – стоимость строительства;

3 сопут – сопутствующие затраты;

П – предпринимательская прибыль;

И – величина совокупного износа.

При определении стоимости строительной продукции целесообразно использовать метод укрупненных показателей стоимости на единицу измерения здания (сооружения), включающий в себя стоимость строительства и величину сопутствующих затрат.

Для определения стоимости строительства единицы объема или площади объектов используются усредненные стоимостные показатели из Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС), разработанных отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержденных соответствующими министерствами и ведомствами СССР по согласованию с Госстроем СССР.

И1969-1984 - индекс перевода цен на строительные работы 1969 г. в уровень цен 1984г. (Приложение № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983г. № 94).

Индекс для «Строительное машиностроение стройгидромаш» составляет **1,17**

К1984 - территориальный коэффициент, учитывающий изменение сметной стоимости СМР для условий Орловской области (Приложение № 2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94) составляет 1.

И1984-июнь2018 - Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на МАЙ 2017 года по Федеральным округам и регионам Российской Федерации (для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84 и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона) (Письмо Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 мая 2018 г. № КЦ/2018-05ти “Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на май 2018 года”. Для Орловской области составляет **191,88**

Определим стоимость строительства объектов оценки.

Таблица 22

№п/п	Наименование	Измери тель V,L	Ед. изм.	Сборник УПВС	Стоимость измерител я по таблице, (руб.)	Коэф. перевода в соотв. уд. веса констр. эл.	Территориальны й коэффициент пересчета цен 1969г. в цены 1984г.	Индекс пересече та цен 1969г. в цены 1984г.	Индекс пересече та цен 1969г. в цены июня 2018г.	Стоимость строительств а, руб. без учета НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2754	м3	Сб. УПВС №4 (бюдж), таб.85г	14,2	-	1	1,17	191,88	8779460,96
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	8903	м3	Сб. УПВС №4 (бюдж), таб.85е	11	-	1	1,17	191,88	21985919,3

Определение предпринимательской прибыли

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово - оправданным для застройщика.

Прибыль предпринимателя зависит от направления развития инвестиционного проекта и отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. При определении ее размера были учтены факторы рентабельности строительного производства, востребованности объектов в данном сегменте рынка недвижимости.

Расчет величины предпринимательской прибыли должен опираться и на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

Ввиду того, что объектом оценки являются объекты недвижимости 1986 года постройки, расположенные в районе (г.Ливны Орловской области), с признаками экономического устаревания, то говорить о начислении прибыли предпринимателя просто не корректно. Следовательно, в данном отчете величину прибыли предпринимателя принимаем равной нулю.

Также стоит отметить, что согласно статье к. т.н. Яскевича Е. Е. «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости», предпринимательская прибыль для коммерческих площадей, находящихся на удалении более чем 60 км от МКАД (т. е. от города, где сосредоточена основная бизнес-среда), составляет 0%.

Определение накопленного износа объектов оценки

Общий накопленный износ объекта недвижимости подразумевает под собой снижение его стоимости вследствие воздействия на объект целого комплекса факторов, включающего в себя факторы внутреннего характера, присущие самому объекту недвижимости, и факторы внешнего характера, которые косвенным образом воздействуют на объект недвижимости.

Таким образом, общий накопленный износ подразделяется на: физический износ, функциональное (моральное) устаревание, внешнее (экономическое) устаревание и определяется по формуле:

$$\text{Изнак.} = 1 - (1 - \text{ИЗфиз.}) * (1 - \text{ИЗфункц.}) * (1 - \text{ИЗвнеш.}) \quad \text{Формула 1}$$

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и ухудшения состояния под воздействием внешних неблагоприятных факторов. Состоит из устранимого и неустраимого износов.

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

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустраимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного

вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Основными факторами экономического (внешнего) устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:

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

Расчет физического износа

Физический износ

Физический износ (ИЗ_{физ.}) объекта недвижимости (здания) осуществлен путем метода срока жизни.

Износ является функцией времени объекта.

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

При расчете износа методом срока жизни используются понятия:

Физическая жизнь здания (T_n) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст ($T_{факт}$) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Эффективный возраст ($T_{эф}$) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$И = (T_{эф} / T_n) \cdot 100\%$$

где И – износ, %;

$T_{эф}$ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

T_n – типичный срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу

$$И = (T_{факт} / T_n) \cdot 100\%$$

где $T_{факт}$ – хронологический возраст.

Источник: <https://studfiles.net/preview/4391988/page:22/>

T_n – типичный срок физической жизни определяется согласно группам капитальности зданий и сооружений, представленным на <http://tehlib.com/tehnicheskaya-tipologiya/normativnaya-dolgovechnost-obshhestvenny-h-zdanij-v-zavisimosti-ot-gruppy-kapital-nosti/> и составляет 175 лет.

Таблица 23

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

$T_{факт}$ – хронологический возраст, определяется согласно году постройки зданий, и составляет:

Таблица 24

№ п/п	Наименование	Год постройки	Хронологический возраст
A	1	2	3
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	1965	53
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	1967	51

Соответственно, физический износ для обоих объектов оценки составит **30%**. Данное значение, также соответствует шкале экспертного определения технического состояния, физического состояния, состоянию «Удовлетворительное»

Таблица 25. Шкала экспертного определения технического состояния, физического износа и примерной стоимости капитального ремонта.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта в % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-1
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	

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

В связи с тем, что расчет ПВС объекта оценки производился по Сборникам укрупненных показателей полной восстановительной стоимости зданий и сооружений (от 14.07.1970г.), то учет функционального устаревания не корректен.

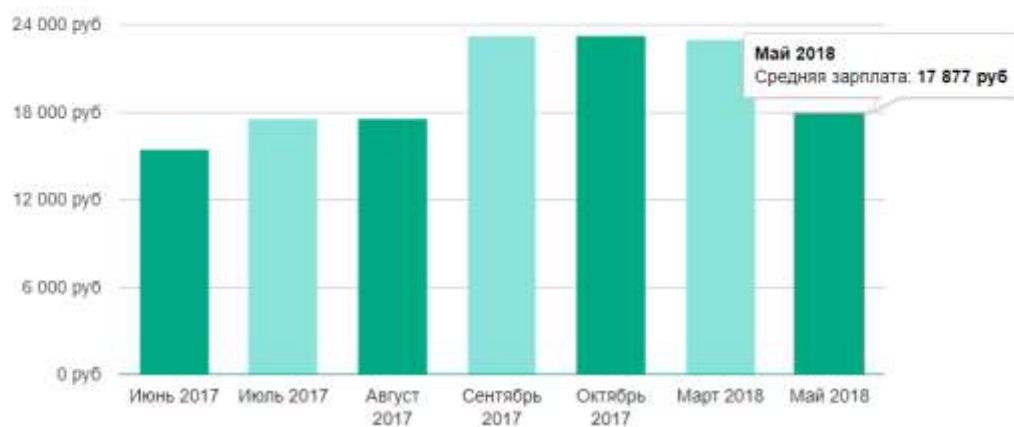
Расчет внешнего устаревания.

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

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей среды.

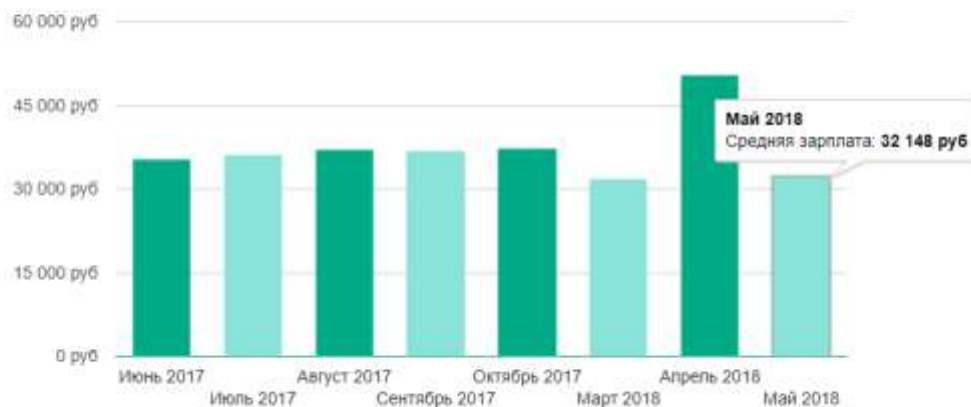
Величину внешнего устаревания можно определить с помощью разницы среднего уровня з/п региона нахождения объекта оценки к среднему уровню з/п по России. Согласно портала Trud.com средняя з/п в г.Ливны за май 2018г. составила 17 877 руб.

Выберите параметры Период 2018 Валюта RUB



Средняя з/п по России за май 2018г. составляет 32 148 руб.

Выберите параметры Период 2018 Валюта RUB



Итого, величина внешнего износа составит:

$$1 - (17\,877 / 32\,148) = 0,56, \text{ или } 56\%$$

Стоимость объектов оценки, с учетом всех видов износа и устареваний представлена ниже в таблице.

Таблица 26

№п/п	Наименование объекта	Полная восстановительна я стоимость без учета НДС, руб.	Полная восстановительна я стоимость, руб. с прибылью предпринимателя	Физически й износ, %.	Функционально е устаревание, %.	Экономическо е устаревание, %.	Накопленны й износ, %	Восстановительная стоимость с учетом накопленного износа без НДС, руб.
А	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	8779460,96	8 779 461	30	0	56	69	2 704 074
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	21985919,3	21 985 919	30	0	56	69	6 771 663

*Таким образом, итоговая стоимость объекта оценки, полученная с применением
затратного подхода:*

по состоянию на дату оценки (без учета НДС) составила:

9 475 737 руб.

В том числе:

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб. (без НДС)
А	1	2
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2 704 074
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	6 771 663
	Итого	9 475 737

13. Согласование результатов оценки

Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился подходами, описанными выше.

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных с применением различных подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости объекта оценки.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Целью согласования результатов всех используемых подходов является оценка преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Важнейшими критериями рассмотрения преимуществ каждого подхода в оценке являются:

- Назначение оценки.
- Функциональное назначение объекта.
- Достоверность и обширность информации.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местоположение, возраст, потенциальная доходность).

В практике оценки недвижимости затратный подход более приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов при отсутствии информации об операциях с подобными объектами. Данный подход имеет достаточную информационную базу, однако не учитывает местоположение объекта и соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости аналогичного назначения. Кроме того, на строительство объектов недвижимости требуется много времени, а также возможно несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство аналога.

Доходный подход использует усредненные рыночные данные, а также прогнозы, которые могут носить субъективный характер. Однако доходный подход в большей степени отражает назначение оценки, функциональное назначение, учитывает специфические особенности объектов. В данном подходе поток доходов предполагается при идеальных условиях, но необходимо учитывать обязательно возникающие потери, недозагрузки площадей.

Сравнительный подход основан на данных реальных сделок с аналогичными объектами и учитывает факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости, такие как местоположение, спрос, временной фактор.

Весовые коэффициенты для улучшений рассчитаны на основе матрицы согласования.

Таблица 27

Расчет весовых коэффициентов для материально-технического склада					
№ п/п	Показатель	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Всего
1	Достоверность информации	30	0	70	100
2	Полнота информации	5	0	95	100
3	Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	5	0	95	100
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	0	95	100
5	Способность учитывать местоположение	5	0	95	100
6	Допущения принятые в расчетах	10	0	90	100
7	Сумма баллов (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6)	60	0	540	600
8	Удельные весовые показатели, % (п.7/6)	10	0	90	100

Итоговая стоимость объектов оценки определяется по следующей формуле:

где:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3$$

ООО «Финэкс»

г.Воронеж, ул. Дорожная, 18, тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

- V – рыночная стоимость объектов оценки, руб.;
- V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно.

Согласования результатов оценки

Таблица 28.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительног о подхода, руб., без НДС	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб., без НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб., без НДС
А	1	2	3	4	5	6	7	8
	Объекты капитального строительства							
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2 704 074	0,10	2 212 499	0,90	Не применялся	0,00	2 261 657
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	6 771 663	0,10	5 049 822	0,90	Не применялся	0,00	5 222 006
	Земельный участок							
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	2 431 542	1,00	2 431 542
	Итого	9 475 737		7 262 321		2 431 542		9 915 205

14. Вывод итоговой стоимости

Проведя необходимые расчеты, Оценщик пришел к выводу, что итоговое значение рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Гидромонтаж», по состоянию на 19.06.2018г. составило:

9 915 205 руб. без НДС 18%

(Девять миллионов девятьсот пятнадцать тысяч двести пять) рублей,

В том числе:

Таблица 29. Имущество, принадлежащее ООО «Гидромонтаж»

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., без НДС
А	1	2
	Объекты капитального строительства	
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв.м к.н. 57:26:0010303:239	2 261 657
2	Нежилое здание (Мастерская) 1099,70 кв.м к.н. 57:26:0010303:236	5 222 006
	Земельный участок	
1	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв.м. к.н. 57:26:0010303:9	2 431 542
	Итого	9 915 205

Влияние фактора неопределенности

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости.

В данном отчете оценщик не проводил расчета неопределенности результата оценки, основанного на всей имеющейся информации. В качестве ожидаемого уровня неопределенности в отчете использована средняя величина, взятая из Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») под ред. Ильина М.О. Москва 2013г.

Тип объекта оценки	Уровень существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки	
	города-миллионники	региональные центры с населением меньше миллиона
Типичная недвижимость с массовым спросом (например, квартиры жилого и среднего класса)	3	5-7
Коммерческая недвижимость среднего масштаба (до 5 000 кв.м)	10	15
Крупные объекты коммерческой недвижимости	10-15	от 20

Таким образом, диапазон неопределенности в нашем случае для объектов недвижимого имущества составит 15%.

Оценщик

Эськова М.Ю.

Директор

ООО «Финэкс»

Эськова М.Ю.

15. Перечень использованных источников

1. International Valuation Standards 2011. ISBN: 978-0-9569313-0-6.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. №51-ФЗ.
3. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404.
4. Правила оценки физического износа ВСН 53 – 86 (р).
5. Министерство экономического развития Российской Федерации. [В Интернете] <http://www.economy.gov.ru>.
6. Федеральная служба государственной статистики. [В Интернете] <http://www.gks.ru/wps/portal>.
7. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики. [В Интернете].
8. Эксперт РА. Рейтинговое агентство. [В Интернете] <http://www.raexpert.ru/ratings/>.
9. Стерник, Г. М. Технология анализа рынка купли-продажи и аренды жилой и коммерческой недвижимости (монография). Москва : б.н., 2004.
10. Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики. Стерник, Г. М. 6, М. : Родина-ПРО, Июль-декабрь 1999 г.
11. Три кита коммерческой недвижимости: стагнация или движение вперед? Империя недвижимости. 2012 г., 56.
12. 14. Базовые рекомендации по оценке коммерческой недвижимости (проект) департамента анализа кредитных рисков ОАО «МДМ Банк». [В Интернете] <http://www.mdm.ru/>.
13. Самойлов, А. Г. Оценка зданий и сооружений. Москва : Дело, 1992.
14. Лейфер, Л. А., и др. Справочник оценщика недвижимости 2017. «Земельные участки» 15. Группа компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU». [В Интернете] <http://www.irn.ru/>.
15. Дамодаран, Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./Пер. с англ. Москва : Альпина Бизнес Букс, 2004. ISBN 5-9614-0024-7.
16. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» №17 2015г. под. Ред Е.Е.Яскевича
17. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том 1 Часть 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2017
18. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочником оценщика недвижимости – 2016. Том 1 Часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2017

Приложение 1.

Копии приложений Оценщика



Министерство регионального развития Российской Федерации
Государственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования -
Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров
для строительства и жилищно-коммунального комплекса России

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ **0000270 ***

Настоящее удостоверение выдано

в том, что он(а) с **27** марта 2009

Принял(а) краткосрочное обучение в (на) **ГОУ ДПО - Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России**

по курсу **"Экспертиза отчетов об оценке недвижимости бизнеса"**

преподаватели: Каминский А.В., Калининна К.Е.

в объеме **8 часов**



Город **Москва** (по) **2009** Регистрационный номер **3930**

Секретарь 

Директор (директор) 

**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ
ПО ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**
Зарегистрирована Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
(Свидетельство РОСС RU.И432.04ЯС01)



**ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ УСЛУГ
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»**

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

7721.C.0078

ВЫДАН

Эськовой Марине Юрьевне

Паспорт: серия 20 04 № 068955,
выдан: Ленинским РОВД города Воронежа,
дата выдачи 18.11.2003,
394000, г. Воронеж, ул. 20 лет Октября, д. 38 б, кв 50

и удостоверяет, что *Эськова М.Ю.* успешно прошла тестирование
на знание федеральных стандартов оценки:

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы
к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден
приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости
(ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля
2007 г. № 255

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке
(ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля
2007 г. № 254

и стандартов и правил Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».

НА ОСНОВАНИИ

Решения Совета ОСУ
№ 002 от 30 мая 2008 г.



Руководитель ОСУ

Е.А. Дубина




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Марине Юрьевне Зыковой
в том, что он(а) с 19 ноября 2007 по 11 декабря 2007
повысил(а) свою квалификацию в (на) ООО "Темновский
Банковский Кредитный Центр"
по программе "Специальная программа"
(наименование программы повышения квалификации)

в объеме 104 часа
(количество часов)

За время обучения сдал(а) экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	42	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) ООО
(наименование организации)

выполнил(а) работу по учебной программе нет
(наименование работы)

Итого: Всего часов 104
в т.ч. Решение Зыкова
Судья 100%


Итого часов: 104



Свидетельство является официальным документом
о повышении квалификации


Воронежское
Финансово-кредитное
Общество с.г.г.г.г.

Регистрационный номер 629/7354



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Марине Зыковой
 в том, что он(а) с **19-ноября 2010 г.** по **21-декабря 2010 г.**
 повысил(а) свою квалификацию в (по) **ФНПО Региональный
 Таковский Учебный Центр**
 по **Многократное Оценочная деятельность***

в объеме **104 часа**

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Подготовкой к аттестации		отлично

Прошел(а) стажировку в (по) **нет**

выполнил(а) итоговую работу по теме **нет**

Итого (подпись) **Зыкова**
 Сдал(а) **2010**

Свидетельство является государственными документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер **827/7354**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Дьякову Игорю Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 июля 2013 по 29 июля 2013 года

повысил(а) свою квалификацию у (на) ООО «Финэкс»

Дьяков Игорь Николаевич

по многократное повышение квалификации

в объеме 104 часа

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итого часов		отлично

Прошел(а) стажировку нет

выполнил(а) задание нет

Регистрационный номер 4155/1454

Подпись Дьяков Игорь Николаевич (подпись)

Подпись Игорь Николаевич (подпись)

Место выдачи документа

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Автономная некоммерческая организация
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский
Учебный Центр»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

362403432208*Документ о квалификации*Регистрационный номер
1416/7354Город
ВоронежДата выдачи
27 июля 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Эськова Марина Юрьевна
с 14 июля 2016 г. по 27 июля 2016 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)
Автономной некоммерческой организации
дополнительного профессионального образования
«Региональный Банковский
Учебный Центр»
за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы
«Оценочная деятельность (104 часа)»

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично
Всего	104	



Н.А. Девятукаев

И.А. Паринава

N₀ 001234-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Эськовой Марине Юрьевне

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

от « 08 » декабря 20 17 г. № 32

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » декабря 20 20 г.



ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-524-008554/17 ОТ «10» ФЕВРАЛЯ 2017 ГОДА

«25» июня 2017 года

27

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь, заключили Договор страхования №433-524-008554/17 от «10» февраля 2017 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы.

**СТРАХОВАТЕЛЬ
(ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):**

ООО «Финэкс»
Россия, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 18
ИНН 3565044042

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Вышестоящим лицам (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при решении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить, убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом, в которых в том числе приняты к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

С «25» июня 2017 года по «09» августа 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

**(СТРАХОВАЯ СУММА)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с Договором №433-524-008554/17 от «10» февраля 2017 года

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:
Заместитель директора филиала в Воронежской области
На основании доверенности №5240306-524/18 от 04.04.2016





ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-524-071592/17

«01» декабря 2017 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Эсыкова Марина Юрьевна
Паспортные данные: 20 64, №068955, Ленинский РОВД г. Воронежа 18.11.2003г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» декабря 2017 года по «31» ноября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч и 00/100) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 800,00 (Одна тысяча восемьсот и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.12.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет никаких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расхода на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщика.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Эсыкова Марина Юрьевна

От Страхователя:
Эсыкова М.Ю.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Заместитель директора
Филиала в Воронежской области

От Страховщика:
Бородин И.А.
Доверенность №5240806-524/16 от 09.11.2017г.



Приложение 2.*Документы заказчика*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Воронежской области

Дата 14.04.2017

№ 36-00-4001/5001/2017-5201

На основании запроса от 13.04.2017, поступившего на рассмотрение 13.04.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "Гидромонтаж", ИНН: 5702004647, ОГРН: 1025700516159, дата гос.регистрации: 18.03.1998, адрес места нахождения: Орловская область, г.Линны, Орловская область, г.Линны, ул.Московская, д.7А в период с 01.01.2010 по 13.04.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	57:26:0010417:776
	Назначение объекта недвижимости:	Жилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Орловская область, г.Линны, ул.Гайдара, д.18, кв.50
	Площадь:	126,9 кв.м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.12.2012
	номер государственной регистрации:	57-57-06/036/2012-305
	основание государственной регистрации:	Договор на передачу квартиры в собственность от 25.04.2012 №42
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.05.2013
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	57:26:0010303:239
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Орловская область, г.Линны, ул.Московская, сооружение 7-а

Площадь:		528, 8 кв. м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.07.2000
	номер государственной регистрации:	57-01/06-4/2000-020.
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи зданий склада и мастерских от 23.06.2000г
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-421/1
2.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-426/1
2.3.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-937/1
2.3.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-983/1
2.3.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-986/1
2.3.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-990/1
2.3.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-2770/1
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	57-22-0010203-12
	Назначение объекта недвижимости:	Для строительства пруда

Виды использования разрешенного объекта недвижимости:		Земли населенных пунктов
Адрес:		Орловская область, р-н Ливенский, в северной части Кольминского сельского поселения
Площадь:		106100 кв. м
3.2	Вид права, доли в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
	дата государственной регистрации:	08.08.2008
	номер государственной регистрации:	57-57-06/021/2008-098
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы администрации Ливенского района Орловской области №281 от 27.09.2001г; Распоряжение Главы администрации Ливенского района Орловской области №99-р от 15.03.2007г
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-423/1
	3.3.2. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-428/1
	3.3.3. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-939/1
	3.3.4. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-985/1
	3.3.5. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-988/1
	3.3.6. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-992/1
	3.3.7. вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации

номер государственной регистрации:		57-57/006-57/006/004/2016-2771/1
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	57:26:0010303:236
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Орловская область, г Ливны, ул Московская, 7-а
	Площадь:	1099, 7 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность.
	дата государственной регистрации:	27.07.2000
	номер государственной регистрации:	57-01/06-4/2000-021
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи зданий склада и мастерских от 23.06.2000г
	дата государственной регистрации прекращения права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-422/1
4.3.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-425/1
4.3.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-938/1
4.3.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-982/1
4.3.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-987/1
4.3.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-991/1

4.3.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-2769/1
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	57:26:0010303:9
	Назначение объекта недвижимости:	Для эксплуатации и обслуживания производственной базы
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
	Адрес:	Орловская обл, г Ливны, ул Московская, 7-а
	Площадь:	7121 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Постоянное (бессрочное) пользование
	дата государственной регистрации:	01.09.2000
	номер государственной регистрации:	57-01/06-5/2000-001
	основание государственной регистрации:	Постановление Главы города Ливны Орловской области №487 от 22.08.2000г
	дата государственной регистрации прекращения права:	
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1. вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-424/1
	5.3.2. вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-427/1
	5.3.3. вид:	Прочие ограничения (обременения)
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-940/1
	5.3.4. вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-984/1
	5.3.5. вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	57-57/006-57/006/004/2016-989/1
	5.3.6. вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет на совершение действий по регистрации

ДОГОВОР № 1/2018
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Орловская область, г. Ливны

№ 1/2018 20/18

Мы, нижеподписавшиеся,

Управление муниципального имущества администрации г. Ливны (ИНН 5702006348, КПП 570201001, ОГРН 1025700514267, зарегистрировано 08.07.2002г. Министерством Российской Федерации по налогам и сборам по г. Ливны Орловской области, адрес места нахождения: Орловская область, г. Ливны, ул. Липовая, д.18), выступающее от имени собственника Муниципального образования город Ливны Орловской области, в лице начальника Управления Малахова В.Н., действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Ливненского городского Совета народных депутатов от 15.12.2005 г. № 306/200-43-ГС, в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью "Гидромонтаж" (ИНН 5702004647, ОГРН 1025700516159, адрес: место нахождения: Орловская область, г. Ливны, ул. Московская, 74) в лице арбитражного уполномоченного Меркулова Ярослав Вячеславович действующего на основании решения Арбитражного суда Орловской области от 08.06.2017г. вступившего в законную силу 10.07.2017г.

в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны,

в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее Договор) и konsekующий:

I. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ.

На основании постановления администрации города №34 от "24" января 2018 г.

Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок):

Кадастровый номер: 57:20:001 0303-9

Местонахождение участка: Орловская область, г. Ливны
ул. Московская, 7-а

Площадь земельного участка: 7 121,00 кв.м. Категория - земли населенных пунктов

Разрешенное использование (назначение) земельного участка:

оснады

Общая оценка стоимости участка, аренды:

1.2. На Участке расположено принадлежащее Арендатору на праве собственности недвижимое имущество, запись из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.04.2017г.

II. СРОК ДОГОВОРА.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с "24" января 2018 г. по "24" января 2067 г.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

III. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

3.1. Арендная плата составляет за календарный месяц: 14 738,24р.

Расчет арендной платы определен и приведен к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

Арендная плата за каждый календарный месяц определяется из расчета за каждый день аренды.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором перечислением денежных средств не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим. Допускается досрочная одновременная оплата за истекший срок аренды.

Получатель: ИНН 5702006348, КПП 570201001, УФК по Орловской области (Управление муниципального имущества администрации г. Ливны). Расчетный счет 40161810100000010001 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Орловской области г. Орел, SWK 045402001, OKATO 54405000000

КБК 163 111 05012 04 0000 120, назначение платежа: арендная плата за землю

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами настоящего договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление средств на счет получателя.

3.4. Размер арендной платы может изменяться в одностороннем порядке Арендодателем не чаще одного раза в год по окончании, установленным действующим законодательством.

3.5. Об изменении арендной платы по основаниям, предусмотренным п. 3.4. настоящего договора, Арендодатель письменно уведомляет Арендатора.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а так же при ненадлежащим образом исполнении к его сроку, при невнесении арендной платы более чем за 5 месяцев, в случае отказа от внесения арендной платы в соответствии с п. 3.4. и нарушении других условий Договора.

- 4.1.2. Принять земельный участок для государственных и муниципальных нужд, в порядке и с гарантиями, установленными законодательством Российской Федерации;
- 4.1.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель. Арендаторам с правом беспрепятственного доступа на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора;
- 4.1.4. Не изменять уборок, причиняющих ухудшение качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а так же на иных основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 4.1.5. При изменении вида функционального использования земельного участка произвести перерасчет арендной платы, оформленный путем заключения сторонами письменного соглашения.
- 4.2. Арендатель обязан:**
- 4.2.1. Выплатить в полном объеме все условия договора;
- 4.2.2. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора;
- 4.2.3. Письменно в установленный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанной в п. 3.2.
- 4.3. Арендатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора.
- 4.4. Арендатор имеет право:**
- 4.4.1. Использовать Участок на условиях, установленных договором;
- 4.4.2. Перепоручать свои права и обязанности по договору аренды Участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права Участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды Участка в соответствии с действующим законодательством;
- 4.4.3. Арендатор, надлежащим образом исполнивший принятые на себя по настоящему Договору аренды обязательства, по окончании действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение Договора на новый срок на согласованных Сторонами условиях.
- 4.5. Арендатор обязан:**
- 4.5.1. Выплатить в полном объеме все условия Договора;
- 4.5.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. При изменении вида функционального использования земельного участка Арендатор обязан уведомить об этом Арендателя в течение 10-ти дней.
- 4.5.3. Уведомить в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату;
- 4.5.4. Обеспечить Арендателя (его законным представителем), представителям органов государственного земельного контроля доступ на участок по их требованию;
- 4.5.5. Произвести государственную регистрацию Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 4.5.6. Письменно сообщать Арендателю, не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка, как в связи с истечением срока Договора, так и при досрочном аннулировании его, и сдать Участок Арендателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;
- 4.5.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории и прилегающей территории, а так же, выполнять работы по благоустройству территории.
- 4.5.8. Письменно в установленный срок уведомить Арендателя об изменении своих реквизитов.
- 4.6. Арендатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За нарушение условий договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
- 5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения арендных платежей в установленные настоящим договором сроки Арендатор уплачивает в соответствии со ст. 395 ГК РФ проценты за пользование чужими денежными средствами исходя из просрочки в их уплате. Размер процентов определяется существующей в месте нахождения Арендатора, опубликованными Банком России и имеющимся в месте соответствующие периоды средним ставкам банковского процента на введенных физических лиц учетный ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части.
- 5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действиями, обстоятельствами непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

- 6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.
- 6.2. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут по соглашению сторон или по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.



СОГЛАШЕНИЕ

об изменении условий долгосрочного договора аренды земельного участка

"24" января 2018г.

Орловская область, г. Липны

Мы, нижеподписавшиеся,

Управление муниципального имущества администрации г. Липны (ИНН 5702006348, КПП 570201001, ОГРН 1025700514267, зарегистрировано 08.07.2002г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Липны Орловской области, адрес места нахождения: Орловская область, г. Липны, ул. Ленина, д.18), выступившее от имени собственника - Муниципального образования город Липны Орловской области, в лице начальника Управления Малазюков В.Н., действующего на основании Положения, утвержденного решением Липновского городского Совета народных депутатов от 17.02.2011г. № 44/288-ГС, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью "Гидромонтаж" (ИНН 5702004647, ОГРН 1025700516159, адрес местонахождения: Орловская область, г. Липны, ул. Мисковская, 7а) и лице арбитражного управляющего Меркулова Ярослава Викторовича действующего на основании решения Арбитражного суда Орловской области от 08.06.2017г. выступившего в законную силу 10.07.2017г.

в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны,

в дальнейшем "Стороны", заключили настоящее соглашение о следующем:

1. Изложить пункты договора аренды земельного участка №1 от 24.01.2018г. в следующей редакции:

пункт 3.1. Арендная плата:

Арендная плата составляет за календарный месяц: 6974,66 руб.

В соответствии с Решением Липновского городского Совета народных депутатов от 24.09.2017г. №50/457-ГС "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Липны Орловской области, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставляемые в аренду без торгов, на территории города Липны Орловской области"

пункт 3.2. Арендная плата вносится Арендаторами перечислением ежемесячно не позднее 5-го числа месяца, следующего за оплачиваемым. Допускается досрочная единовременная оплата за оставшийся срок аренды.

Получатель: ИНН 5702006348, КПП 570201001, УФК по Орловской области (Управление муниципального имущества администрации г. Липны, и/с 04543005170). Расчетный счет 40101810100000010001 Отделение "Орел, БИК 045402001, ОКТМО 54705000

КБК 163 111 05012 04 0000 120, назначение платежа: доходы, получаемые в виде арендной платы за земельный участок

Остальные условия договора аренды № 16 от 16.09.2015г. остаются в силе.

2. Споры, возникающие из реализации настоящего Соглашения, разрешаются в соответствии с законодательством РФ. Взаимоотношения сторон, не урегулированные Соглашением регулируются действующим законодательством РФ.

3. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранятся у сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Управление муниципального имущества администрации города Липны

ИНН 5702006348, КПП 570201001, ОГРН 1025700514267, зарегистрировано 08.07.2002г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Липны Орловской области

Адрес места нахождения: Орловская область, г. Липны, ул. Ленина, д.18, (тел. 7-71492, 7-25-31)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "Гидромонтаж" (ИНН 5702004647, ОГРН 1025700516159, адрес местонахождения: Орловская область, г. Липны, ул. Мисковская, 7а)

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Начальник Управления муниципального имущества администрации г. Липны

Арендатор:

ООО "Гидромонтаж"

(подпись)

(ФИО)

Приложение к Соглашению

от "24" января 2018 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендатор:
ООО "Гидромонтаж"Местоположение участка: Орловская область, г. Липки
Московская, 7-а

Кадастровый квартал (номер): 57-26-001 303-09-00

Разрешенное использование (назначение) земельного участка:
сады

Исходные и расчетные показатели	ед.	
1. Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	4 184 798,97р.
2. Размер арендной платы		2%
3. Расчет арендных платежей за участок в год (п.1 x п.2 / 100)		83 695,96

4. Арендная плата в месяц (п.3 / 12 мес.) руб. 6 974,66р.

Расчет выполняет:

Примечание: Размер арендной платы пересчитывается в соответствии с пунктом 4.4. Договора

Арендодатель:

Начальник Управления муниципального имущества
администрации г. ЛипкиАрендатор:
ООО "Гидромонтаж"

г.Воронеж, ул. Дорожная, 18, тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

г. ЛИВНЫ
Квартал №
Ул. МОСКОВСКАЯ № 7-А
МЕХМАСТЕРСКАЯ

ОГУП <<Орловский центр Недвижимость>>

Ливенский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Мастерскую
(назначение строения)

Район _____

Город (пос.) Ливны

Улица (пер.) Московская 7-А

Инвентарный № 54:405:001:017098470

Реестровый № 110305: 001:017098470

Кадастровый № 57:26:0010303:0000:54:405:001:017098470

Составлен по состоянию на

11 марта 2005 г.

_____ 200 ____ г.

_____ 200 ____ г.



COMPANY FILE

Проектный № 120-120-433

Fundamental

[illegible]

II. Заплавивание земельного участка

Площадь участка			незастроенная площадь		
по документам	фактиче-ская	застроен-ная	застроен-ная	закончен-ная	прочая
7365,9	7365,9	1187,1			6178,8

III. Благоустройство зданий - кв. м.

[illegible]

Назначение	нежилое
------------	---------

Использование	по назначению
---------------	---------------

Количество мост (мощность)

51

7.

У. Исчисление площадей и объемов и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

120

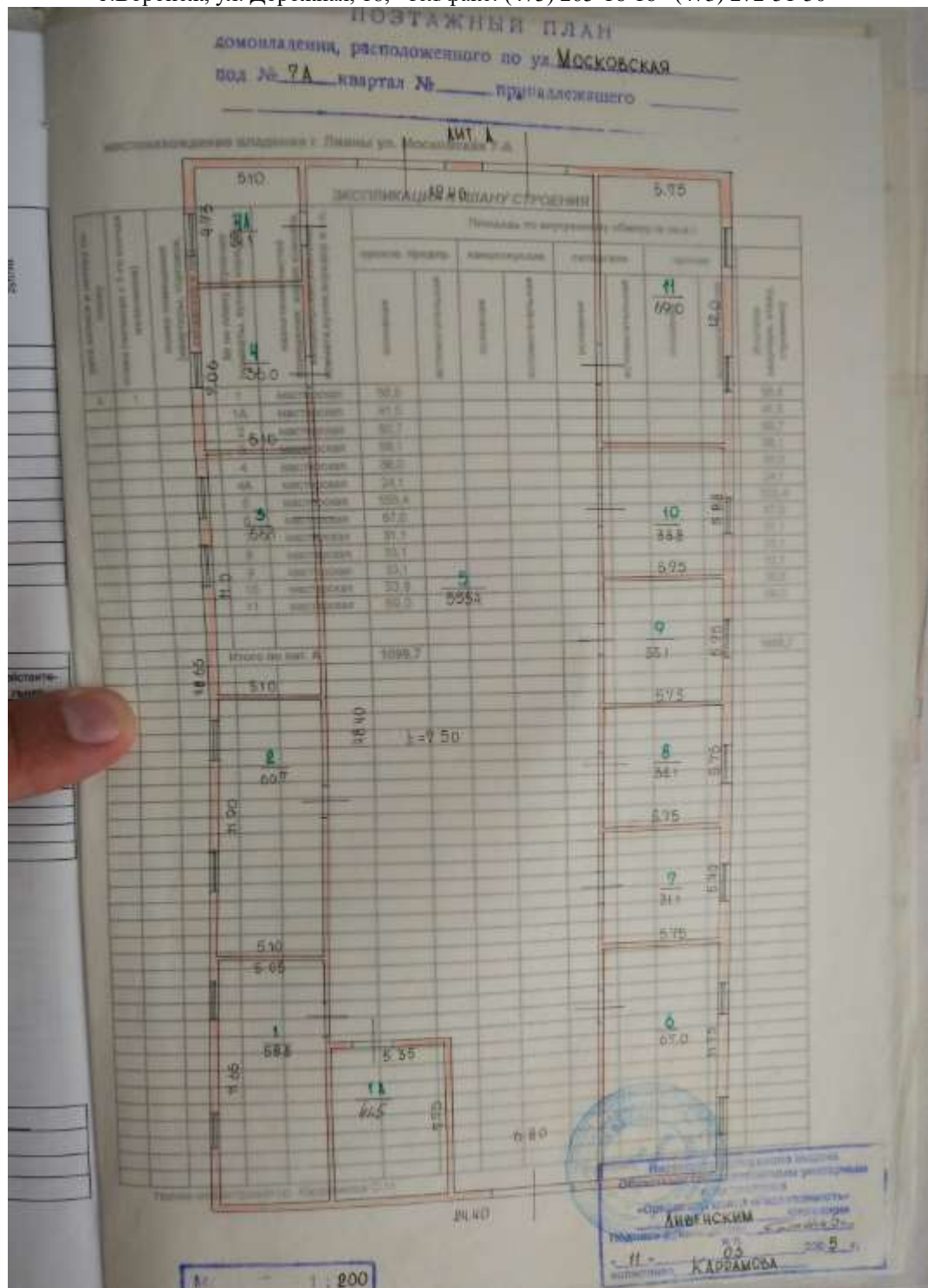
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **A** Год постройки **1967** Число этажей **1**

Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки

№ п/п	наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный износ по таблице				Удельный износ конструктивных элем. с учетом износа элементов	Износ в %	% износа в строении при 100 в %	Тех. износ	
				Удельный износ по таблице	Поправки к удельному износу	Удельный износ конструктивных элем. с учетом износа элементов	Износ в %				износ в %	элементов
1	фундаменты	бутовый	искривление горизонтальных линий фасада	10	1	10	30					
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	нарушение обрешетки, выступающих частей фасада	28	1	28	30					
		кирпичные	волосяные трещины в местах сопряжения с плитами									
	б) перегородки	кирпичные										
3	перекрытия	ж/б бетонные фермы	трещины в швах между плитами	10	1	10	30					
4	крыша	совмещенная	расстройство крепления листов	6	1	6	30					
5	полы	бетонный	Стертость в ходовых местах	5	1	5	30					
6	оконные	глухие		19	1	19	30					
		простые	Дверные полотна осели									
7	внутренняя отделка	штукатурено, побелено		8	1	8	30					
8	сан. и электротех. оборудование	отопление	есть	13	1	13	30					
		водопровод										
		канализация										
		теп. водоснаб.										
		ванны										
		электропровод										
		радиол.										
		телефон										
9	Прочие работы			1	1	1	30					
Итого			100		100							

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Удельный износ} \times \text{Число элементов}}{100}$



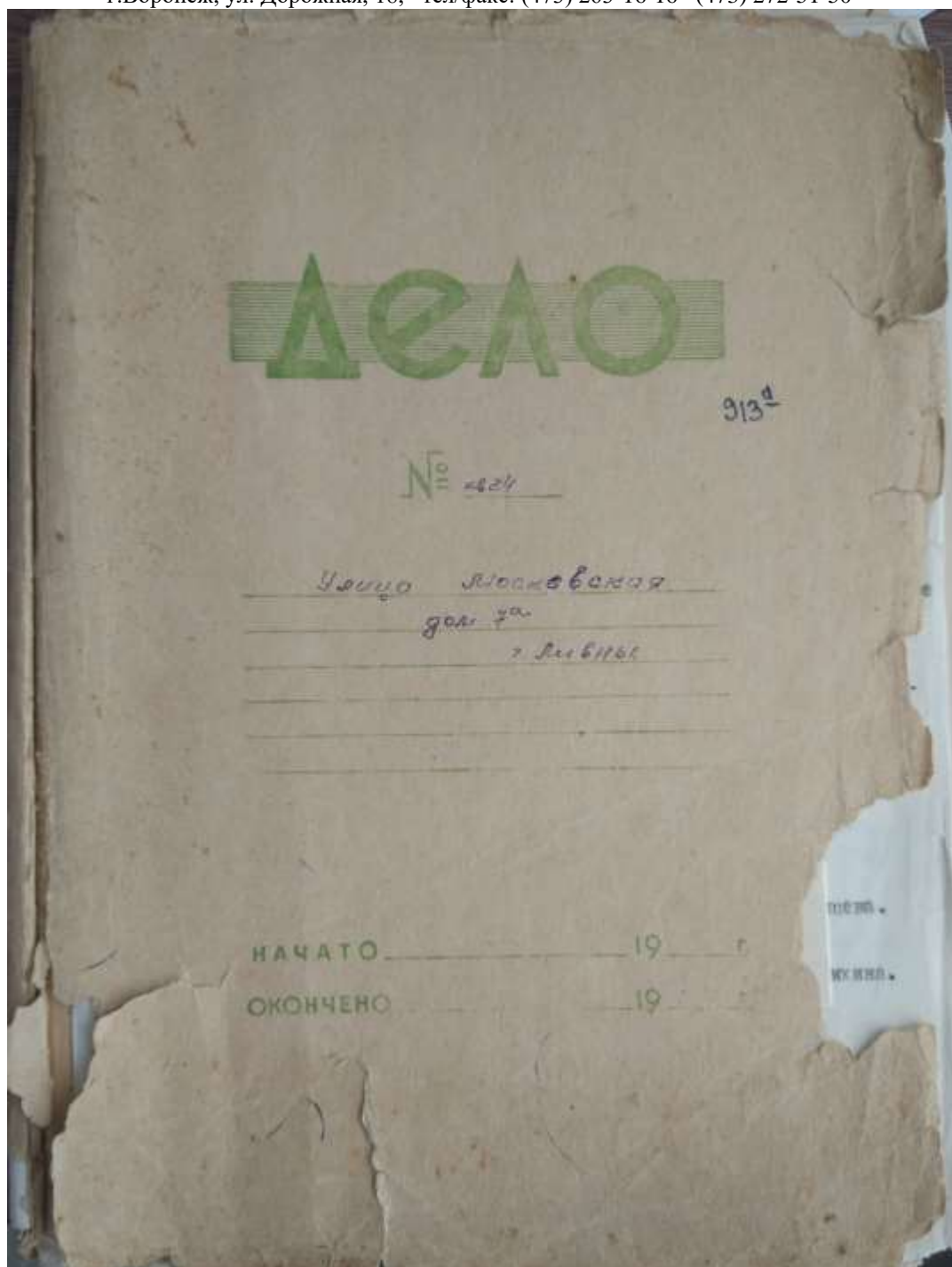
местонахождение здания г. Ливны ул. Московская 7-А

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

лит. здания и этажа по плану		этаж (наименование)	наименование помещений (квартиры, торговые, складские и пр.)	№ по плану строения (комнаты, кухня, пригород)	назначение частей помещений: жилая комната, канцелярские, складские, кухня, коридор и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв.м.)								Итого по квартире, этажу, строению	
						прожив. предпр.		канцелярские		складские		прочие			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
A	1			1	мастерская	56,8									56,8
				1А	мастерская	41,5									41,5
				2	мастерская	80,7									80,7
				3	мастерская	56,1									56,1
				4	мастерская	36,0									36,0
				4А	мастерская	34,1									34,1
				5	мастерская	555,4									555,4
				6	мастерская	67,0									67,0
				7	мастерская	31,1									31,1
				8	мастерская	33,1									33,1
				9	мастерская	33,1									33,1
				10	мастерская	33,8									33,8
				11	мастерская	60,0									60,0
				Итого по лит. А		1099,7									1099,7

технический инвентаризатор: Каррамова О.Н.

Проверен:



Формы № 2-г
Утверждено МЖХ РСФСР от 11.II.1962 г.

Техническая инвентаризация основных строений

Категория зданий: (подчеркнуть) 1. Местные Советы а) горнахтинские б) межобластные допустимые 2. Союзные 3. Другие государственные и общественные предприятия, учреждения и организации 4. Коллективно-хозгазовые хозяйства 5. Личная собственность граждан	Город (посел.) <u>Рубинь</u> Район <u>Рубенский</u> Домовладение № <u>72</u> по ул. <u>№10</u>	Лист №
---	--	--------

Карточка составлена: 15.10.1973 г.

I. Общие сведения по строению

1. Владелец Рубенская ПМК из Сельхозпредприятий
2. Основное назначение строения склад
3. Преимущественное пользование пог. склад
4. Год постройки 1965 5. Год последнего капитального ремонта
а) комплексного б) отдельных конструкций
6. Число этажей (без подвала, мезонина и мансард) однэт.
7. Имеется ли подвал или полуподвал (да, нет) нет а) углубления м
8. Средняя высота помещений 4.90 м. 9. Общая полезная площадь 528.8 кв. м.
а) в том числе жилая площадь кв. м. б) нежилой площадью находится в подвале кв.м
10. Число квартир II. Число комнат III. Встроенные помещения кв./м.

II. Благоустройство строений

Индекс помещения	Площадь пола, кв. м	Площадь потолка, кв. м	Высота помещений, м	Площадь пола с балконом, кв. м	Площадь пола с балконом, кв. м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м	Средняя высота помещений, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
да														

Начисленная площадь (с учетом основной и отдельных частей строения: подвалов, полуподвалов, мезонинов, мансард и пристроено)

Номер помещения	Назначение частей строения и пристройки	Формулы для подсчета площади по наружному обводу	Площадь кв. м	Высота м	Объем куб. м
1	2	3	4	5	6
2	Склад	30.55×18.49	562.1	4.90	2754

126

Итого 100 90.0 157 22.1 22.1

в т.ч. вносимого истр. 90X100 157 X 100 = 157%

Удельный вес (гр. 7) 90 25%

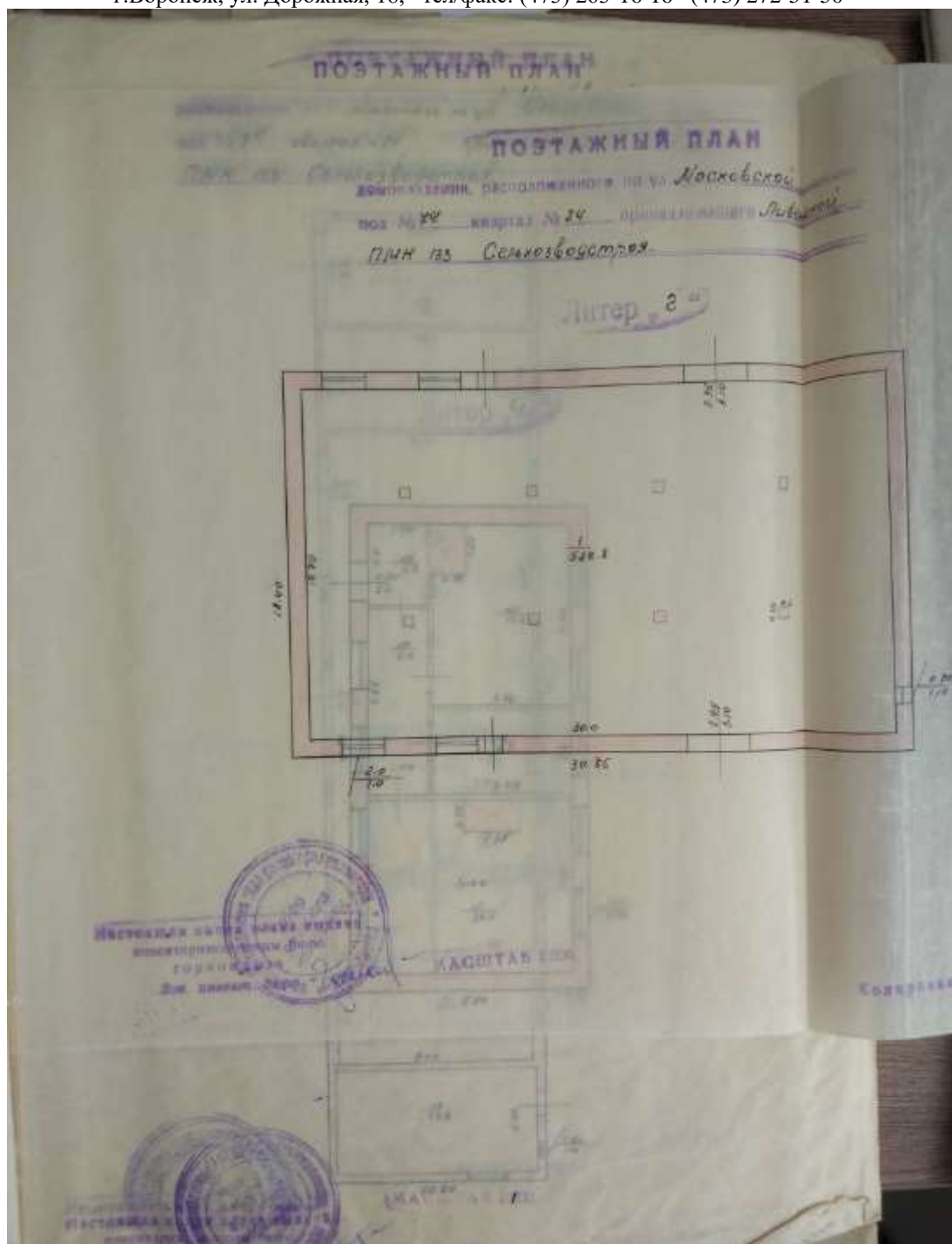
 χ — индекс, приведенный к 100 по формуле:

% H2O-Ca 41.9. 0.5X100

Удельный вес (г/р. 7)

V. Техническое состояние межкрановых пристроек к основному строению

127



ООО «Гидромонтаж»

ИНН 5702004647 КПП 570201001
303856 Орловская область, г. Липки, ул. Московская, д. 7А
Орловское отделение №8595 ЦАО Сбербанка г. Орел
Расч.сч. №40702810547140000112
Кор.сч. №30101810300000000601
БИК 645402601

« » _____ 2017г.

Исх. № _____

Справка
о наличии основных фондов по состоянию на 01.05.2017г.

№ п/п	Наименование	Остаточная стоимость на 01.05.2017г. (руб.)
1	Склад	0
2	Мастерская	0
3	Гараж на 14 автомашин	0
4	Административное здание	0

Директор ООО «Гидромонтаж»



Дерягина О.Л.

Унифицированная форма № ИН-1
Утверждена постановлением Правительства
России от 18.08.98 № 88

Форма по ОКУД	Код
по ОКПО	46208964
Идентификационный номер	41.2
Дата начала инвентаризации	02.08.2017
Дата окончания инвентаризации	27.07.2017
Вид операции	01.08.2017

ООО "Тирэмонтиж"

г. Воронеж (г. Воронеж)

приказ, постановление, распоряжение
(укажите номер)

Основание для проведения инвентаризации:

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОЧИСЬ

основных средств

Здания сооружения

Номер документа	Дата составления
01	02.08.2017

Основные средства

находящиеся в собственности ООО "Тирэмонтиж"

в соответствии с приказом от 02.08.2017 № 01

Местонахождение

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расхождение и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, в все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы и выбытие списаны в расход.

Лицо(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 № ИИПБ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и адресная принадлежность объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта на отчетный и хранения (фронт)			Год выданы (настройка, архив, техника)	Номер			Финансовые данные		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорт (защитного рисунка)	количество шт. шт.	стоимость руб. шт.	начислено, руб. шт.	стоимость, руб. шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое здание (Склад) 528,8 кв. м. к.п. 57.26.0010303.239								1	0		
2	Нежилое здание (Мастерская) 1999,70 кв. м. к.п. 57.26.0010303.236								1	0		
3	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 1067100 кв. м. к.п. 57.22.4010203.12								1	0		
4	Земельный участок (Земли населенных пунктов) 7121 кв. м. к.п. 57.26.0010303.9								1	0		
5	Гараж на 14 автомобилей кв. м. 841,8				1976	54-405/001-017098470-0003			1	0		
6	Административное здание					54-405/001-017098470-0005			1	0		
Итого									6			

Итого по строкам:

а) количество порожковых номеров

шесть

б) общее количество единиц фактискип

шесть

Приложение 3.

ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки №1







