



ООО "Консалтинговое Бюро

"ИМПЕРАТИВ"

Консалтинговые услуги для Вашего бизнеса

305019, г. Курск, ул.Малых, д. 44, Корпус Б

ИНН: 4632095815  
КПП: 463201001  
ОГРН: 1084632007151  
Р/с: 40701810018250000012  
Банк: Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже  
БИК: 042007835  
кор/с: 30101810100000000835  
KВIMPERATIV@MAIL.RU  
ОСЕНКА46-IMPERATIV.RU  
+7 (4712) 39-40-71

## О Т Ч Е Т № 2361

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
ООО «АВТОЛИДЕР-ЛИПЕЦК» (ИНН 4824032255)

**ЗАКАЗЧИК**

**ООО «Автолидер-Липецк»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

**ООО «Консалтинговое Бюро «Императив»**

**Номер договора на оказание услуг по оценке**

**№27/09-01 от 27 сентября 2022 г.**

**Дата составления отчета**

**«07» февраля 2023 г.**

## Содержание отчета

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
8.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2022 Г. ....	20
8.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-ОКТАБРЬ 2022 Г. ....	35
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	45
8.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
8.4.1. СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. ЛИПЕЦКЕ .....	54
8.4.2. СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В Г. ЛИПЕЦК .....	59
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....	61
9. НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....	62
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	64
10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	65
10.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	85
10.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	120
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	124
СПИСОК ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОТЧЕТЕ .....	127
ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАВШИЕСЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА .....	129
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ .....	146
ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА .....	159



ООО "Консалтинговое Бюро

"ИМПЕРАТИВ"

Консалтинговые услуги для Вашего бизнеса

385019, г. Курск, ул. Малых, д. 44, Корпус Б

ИНН: 4632095815  
КПП: 463201001  
ОГРН: 1084632007151  
Р/с: 40701810018250000012  
Банк: Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж  
БИК: 042007835  
кор/с: 3010181010000000835  
KBIMPERATIV@MAIL.RU  
ОСЕНКА46-IMPERATIV.RU  
+7 (4712) 39-40-71

3

07.02.2023 №07/02-01

Конкурсному управляющему  
ООО «Автолидер-Липецк»

Федотову М.С.

*Уважаемый, Михаил Сергеевич!*

На основании договора №27/09-01 от «27» сентября 2022 г. оценщиками ООО «КБ «Императив» была определена рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255, ОГРН 1044800203095, адрес: 398024, Город Липецк, улица 2-я Индустриальная, 148).

Оценка выполнена по состоянию на **«21» декабря 2022 года** в соответствии с требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО №III)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)»; Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «АРМО», СМАО.

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с частью 2 статьи 12 Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Анализ исходной информации рыночных данных, представленных в соответствующих разделах настоящего отчета, и отдельные части не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

**Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255), на дату оценки с учетом округлений до сотен и указанных допущений составляет:**

**11 359 800 (Одиннадцать миллионов триста пятьдесят девять тысяч восемьсот) руб. 00 коп. без НДС.**

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

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,  
Директор ООО «КБ «Императив»



Шилина С. В.

# 1. Основные факты и выводы

## Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки составлено на основании Отчета об оценке №2361 от «07» февраля 2023 г., выполненного по Договору оказания оценочных услуг №27/09-01 от 27 сентября 2022 г. и подготовленного ООО «КБ «Императив».

Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255), а именно:

Таблица 1.1

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Местоположение	Права на объект (основание), ограничения (обременения)	Балансовая стоимость, руб.
1	Аренда земельного участка. назначение - Земли населённых пунктов.	48:20:0021002:370	951,00	Липецкая область, г. Липецк, ул. Раздольная, д.50	Договор аренды земельного участка №793/15Ю сроком по 09.08.2064 г.; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатеринбургский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г.	0,00
2	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15239	228,40	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатеринбургский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г., №27 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №28 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	0,00
3	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15243	496,60	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатеринбургский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г., №27 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №28 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	0,00
4	Здание, назначение: нежилое	48:20:0021002:2581	509,70	Липецкая область, г. Липецк, ул. Раздольная, вл.52	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатеринбургский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г., №27 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №28 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	0,00
5	Сооружение, назначение: производственное	48:20:00000:15244	3 190,60	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатеринбургский» по договору ипотеки №26 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	0,00

Таблица 1.2

Инспекция объекта оценки	осмотр объекта (фотофиксация); анализ предоставленной Заказчиком информации (документации); интервью с Заказчиком.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255); право аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0021002:370 по договору №793/1510 сроком действия по 09.08.2064 г.
Сведения о собственнике Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Автолидер-Липецк» (ООО «Автолидер-Липецк») Адрес: 398024, Город Липецк, улица 2-я Индустриальная, 148 ИНН 4824032255

	ОГРН 1044800203095
Наличие обременений, ограничений права	Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатеринбургский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г.
Цель оценки	Определение стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255) (ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)»)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора купли-продажи в рамках процедуры банкротства
Дата оценки (определения стоимости)	«21» декабря 2022 г.
Дата осмотра	27 сентября 2022 г.
Дата составления отчета	07 февраля 2023 г.
Срок проведения оценки	До «07» февраля 2023 г. при условии исполнения обязательств Заказчиком предусмотренных п. 2.1.2. договора №27/09-01 от «27» сентября 2022 г.
Вид стоимости	Рыночная
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Для земельного участка с кадастровым номером 48:20:0021002:370 наиболее эффективное использование совпадает с установленным для него видом разрешенного использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование: для нежилого здания с кадастровым номером 48:20:0000000:15239 – в качестве административного здания; для нежилого здания с кадастровым номером 48:20:0000000:15243 – в качестве помещений для хранения, склада; для нежилого здания с кадастровым номером 48:20:0021002:2581 – в качестве гаража.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.
Проведенный анализ рынка	1. Анализ социально-экономической ситуации в Российской Федерации за январь – октябрь 2022 г. 2. Основные показатели социально-экономического развития Липецкой области по состоянию на январь-октябрь 2022 г. 4. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости г. Липецка в 2022 г. 5. Ситуация на рынке земельных участков в г. Липецке

Таблица 1.3

## Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Автолидер-Липецк»

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Средневзвешенная рыночная стоимость, руб., с НДС	НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб. округленно
				Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов				
1	Аренда земельного участка, назначение: земли населённых пунктов.	48:20:0021002:370	951,00	Не применялся		2 832 948,53	1,00	Не применялся		2 832 948,53	472 158,09	2 360 790,44	<b>2 360 800,00</b>
2	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15239	228,40	1 729 810,33	0,47	1 704 664,47	0,53	Не применялся		1 716 399,20	286 066,53	1 430 332,67	<b>1 430 300,00</b>
3	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15243	496,60	2 721 547,56	0,47	2 881 952,93	0,53	Не применялся		2 807 097,09	467 849,51	2 339 247,57	<b>2 339 200,00</b>
4	Здание, назначение: нежилое	48:20:0021002:2581	509,70	2 258 954,10	1,00	Не применялся		Не применялся		2 258 954,10	376 492,35	1 882 461,75	<b>1 882 500,00</b>
5	Сооружение, назначение: производственное	48:20:00000:15244	3 190,60	4 016 391,70	1,00	Не применялся		Не применялся		4 016 391,70	669 398,62	3 346 993,08	<b>3 347 000,00</b>

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255) на дату оценки с учетом округлений до сотен и указанных допущений составляет:

**11 359 800 (Одиннадцать миллионов триста пятьдесят девять тысяч восемьсот) руб. 00 коп. без НДС.**

Оценщик ООО «КБ «Императив»

Директор ООО «КБ «Императив»



Клецова А.А. (Евдокимова)

Шилина С. В.

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.*

## 2. Задание на оценку

1. Объект оценки: недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255), а именно:

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Права на объект (основание), ограничения (обременения)	Местоположение	Балансовая стоимость, руб.
1	Аренда земельного участка. Назначение: Земли населённых пунктов.	48:20:0021002:370	951,00	Договор аренды земельного участка №793/15Ю сроком по 09.08.2064 г.; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатерининский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г.	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции	0,00
2	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15239	228,40	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатерининский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г., №27 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №28 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции	0,00
3	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15243	496,60	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатерининский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г., №27 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №28 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции	0,00
4	Здание, назначение: нежилое	48:20:0021002:2581	509,70	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатерининский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г., №27 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №28 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	Липецкая область, г. Липецк, ул. Раздольная, вл.52	0,00
5	Сооружение, назначение: производственное	48:20:00000:15244	3 190,60	Право собственности; Залог ПАО «Агро-промышленный банк Екатерининский» по договору ипотеки №26 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции	0,00

2. Цель оценки: определение стоимости недвижимого имущества в ходе процедуры банкротства ООО «Автолидер-Липецк» (ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)»);

3. Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом №135 «Об оценочной деятельности»;

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости: вид стоимости: рыночная; Предпосылки стоимости: в данном отчете необходимость определения предпосылок стоимости отсутствует.

5. Дата оценки: «21» декабря 2022 года;

6. Осмотр: полный, 27 сентября 2022 г.;

7. Форма составления Отчета: Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

8. Допущения, специальные допущения, ограничения и ограничения использования

8.1. Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки:

Условия предполагаемой сделки: реализация имущества путем проведения электронных торгов в рамках закона ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)»;

Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.

Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.

При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.

Объект оценки, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.

Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

Оценка проводится из допущения того, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.

Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.

В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

#### 8.2. Ограничения Оценки:

Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «КБ «Императив»;

Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».

Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;

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

Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта

В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта «Microsoft Office Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

#### 9. Иная информация:



Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: Инвентаризационная опись № 01 от 27.09.2022; Инвентаризационная опись № 02 от 27.09.2022; Инвентаризационная опись № 03 от 27.09.2022; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334902 от 07.09.2022; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334833 от 07.09.2022; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334799 от 07.09.2022; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155860372 от 09.09.2022; Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334797 от 07.09.2022.

Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует;

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) оценщику не известны;

Формы представления итоговой стоимости: Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ. Результат оценки представлен в виде числа. Приведение интервала значений в данном отчете не требуется.

Специфические требования к отчету об оценке (в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации) не предъявлены.

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки в данном отчете не требуется.

### 3.Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3.1

Сведения о заказчике	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Автолидер-Липецк»
Сокращенное наименование	ООО «Автолидер-Липецк»
Место нахождения	398024, г. Липецк, ул. 2-я Индустриальная, д. 148
ОГРН	1044800203095
ИНН	4824032255
	Конкурсным управляющим назначен Федотов Михаил Сергеевич на основании Определения Арбитражного суда Липецкой области по делу №А36-10413/2016 от 12.02.2020г., конкурное производство введено согласно Решению Арбитражного суда Липецкой области от «06» ноября 2018 года по делу А36-10413/2016

Таблица 3.2

Сведения об оценщике-исполнителе	
фамилия, имя, отчество оценщиков	Клецова Анна Алексеевна
номер контактного телефона	8 (4712) 39-40-71
место нахождения оценщика	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
почтовый адрес	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24 (по местонахождению ООО «Консалтинговое бюро «Императив»)
адрес электронной почты оценщика	kbimperativ@mail.ru
сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в НП «СРО «АРМО» № 2132-08 от 03 октября 2008 г.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной	ПП №412626 от 17 сентября 2008 г. № 312400715690 от 26 ноября 2014 года Квалификационный аттестат №033515-1 от 20.05.2022 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

деятельности	Квалификационный аттестат №029513-3 от 10.09.2021 по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис по страхованию ответственности специалистов отдела оценки Исполнителя: №22510В4000096, период страхования с «08» апреля 2022 г по «07» апреля 2023 г. - 300 000 (триста тысяч) руб. 00 коп.,
стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
<b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
полное наименование	ООО «Консалтинговое бюро «Императив»
организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН	1084632007151
дата присвоения ОГРН	02 июля 2008 г.
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Курск, ул. Малых, 44Б, офис 24
сведения о страховании ответственности фирмы	Страховой полис страхования ответственности №22510В4000300 от «10» октября 2022 г., период страхования с «18» октября 2022 г. по «17» октября 2023 г., размер страховой суммы - 100 000 000 (сто миллионов) руб.00 коп.

Таблица 3.3

<b>Сведения о привлеченных специалистах</b>	
Полное наименование	Специалисты не привлекались
Место нахождения	
ОГРН	
Банковские реквизиты	

### **Сведения о независимости**

#### **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:**

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **Сведения о независимости оценщика:**

Настоящим оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщики ООО «Консалтинговое бюро «Императив» не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членом) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не будут вмешиваться в деятельность Оценщиков и ООО «Консалтинговое бюро «Императив», с которым оценщики заключили 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 оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **4. Этапы проведения оценки объекта оценки**

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Процесс оценки ФСО III» процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

На практике процесс оценки выглядит так: по результатам предварительных переговоров заключается договор на оценку, в котором указываются стоимость, сроки выполнения заказа, порядок взаиморасчетов. Далее, в случае необходимости, оценщик производит осмотр оцениваемого имущества, собирает недостающую для выполнения работ информацию, привлекает специалистов для проведения инструментальных исследований, а также технических или строительных экспертиз. После получения требуемых сведений оценщик выполняет оценку имущества и составляет отчет об оценке, содержащий описание используемых методик, подробный расчет стоимости, сведения о квалификации ответственных исполнителей и опыте их профессиональной деятельности. В случае отсутствия разногласий между Заказчиком и Исполнителем подписывается Акт сдачи–приемки.

#### **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Определение рыночной стоимости объекта оценки было проведено в соответствии с требованиями Закона РФ №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО №III)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)»; Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)»; Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022) "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «АРМО».

## **6. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки**

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Процесс оценки ФСО III» в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения подразделяются на две категории:

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

**Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:**

- Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.
- При оценке выводы будут делаться на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.
- Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.

- Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.
- Оценка проводится из допущения, что Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.
- Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Процесс оценки ФСО III» в процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки

**Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:**

- Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия ООО «КБ «Императив»;
- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о рыночной стоимости объекта и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и фирмы, в которой они работают) не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения ООО «КБ «Императив».
- Заключение о рыночной стоимости объекта, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;
- Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
- Оценщики не несут ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете рыночной стоимости объекта.
- Результаты оценки в тексте отчета указываются в рублях РФ.
- В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для настоящей оценки.
- Оценщикам не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться итоговый результат стоимости объекта оценки.
- Все расчеты производятся оценщиком с помощью программного продукта

«Microsoft Office Excel». Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

## 7. Описание объекта оценки

### *Местонахождение и территория*

Оцениваемые объекты расположены в Липецкой области, г. Липецк.

Липецкая область — субъект Российской Федерации. Областной центр — город Липецк.

Площадь — 24 047 км<sup>2</sup>. По этому показателю область занимает 72 место в России и последнее среди пяти регионов Центрально-Чернозёмного экономического района.

Липецкая область граничит с Курской, Орловской, Тульской, Рязанской, Тамбовской и Воронежской областями.

Население — 1 143 224 чел. (2021) — 3-е место в Центрально-Чернозёмном экономическом районе и 43-е в России. Плотность населения — 47,54 чел./км<sup>2</sup>.

Липецк — город (с 1779 года) в России, административный центр Липецкой области. Является ядром крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла, промышленный, агротехнологический и авиационный центр. Важный автотранспортный узел агломерационного и регионального значения, расположенный между федеральными трассами «Дон» и «Каспий», обладает развитой сетью индустриальных железных дорог, крупнейший перегрузочный тупик. Центр особой экономической зоны промышленно-производственного типа. Один из самых молодых региональных центров России.<sup>1</sup>

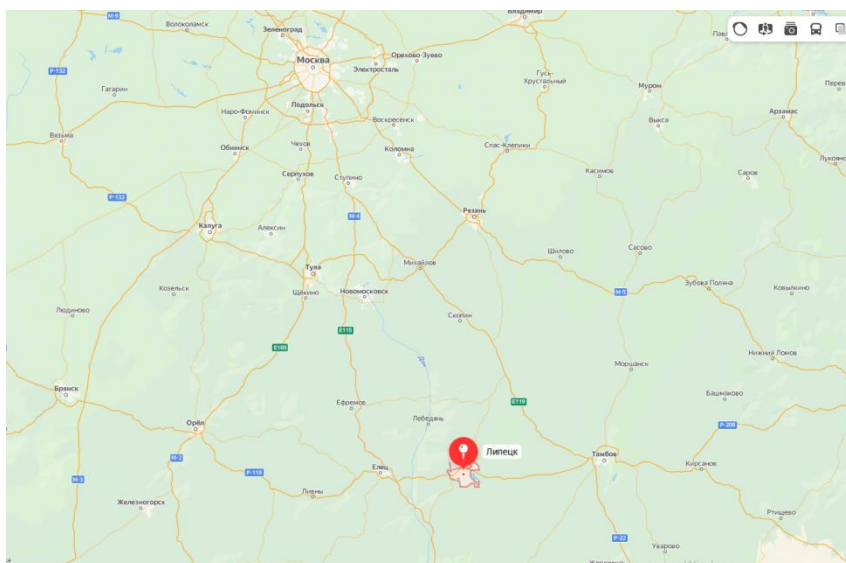


Рис. 7.1 Местоположение г. Липецка относительно столицы РФ г. Москва и близлежащих областей<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Липецк> Википедия «Липецк» от 06.12.2022 г.

<sup>2</sup> [https://yandex.ru/maps/geo/lipetsk/53056949/?ll=39.647425%2C53.838377&source=entity\\_search&z=7.4](https://yandex.ru/maps/geo/lipetsk/53056949/?ll=39.647425%2C53.838377&source=entity_search&z=7.4) (07.02.2023 г.)

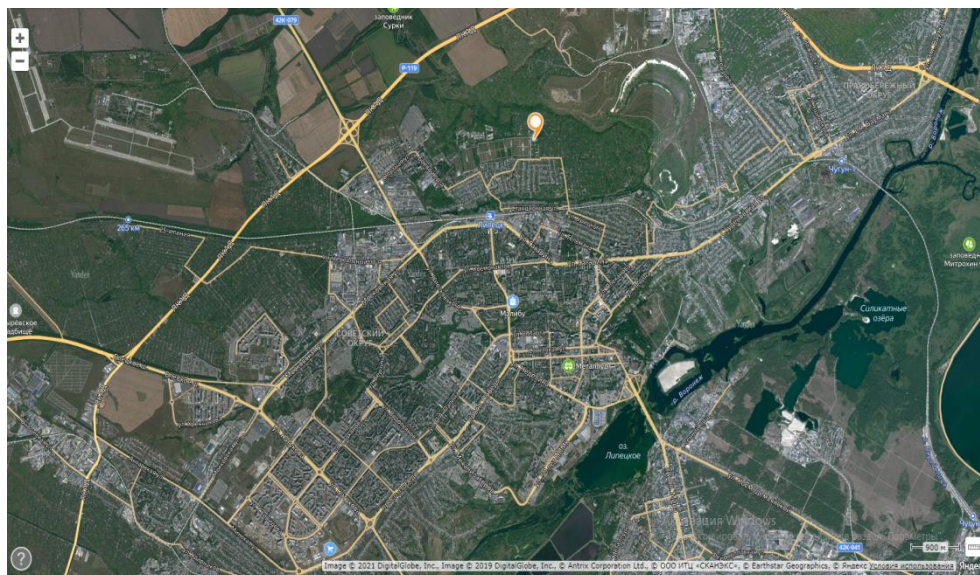


Рис. 7.2. Местонахождение объектов оценки в г. Липецке<sup>3</sup>

### Описание объекта оценки



Осмотр объекта оценки проводился с фотофиксацией. Техническая документация не представлена, информация о размерах зданий получена путем замеров. Сведения о балансовой стоимости объектов заказчиком не представлены.

Объекты оценки – земельный участок, нежилые здания и сооружение на дату оценки не эксплуатируются.

В таблице ниже представлено описание объектов оценки.

<sup>3</sup><https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A171af35b0b2cd266c3de3807987bcfa87984efa8cf8924790bad5c4096315cad&source=constructorLink> (07.02.2023 г.)





Таблица 7.1



№ п/п согласно заданию на оценку	Наименование	Описание	Фотографии (эксplikации, схемы)																																
1	Земельный участок с кадастровым номером 48:20:0021002:370	<p>Категория - Земли населённых пунктов. Разрешенное использование - Для административно-бытового корпуса.</p> <p>Общая площадь 951 кв. м.</p> <p>На участке расположен объект капитального строительства (Административно-бытовой корпус).</p> <p>Участок не асфальтирован.</p> <p>Балансовая стоимость – 0,00 руб.</p>	<p><b>Земельный участок 48:20:0021002:370</b>  Липецкая обл, г Липецк, ул Раздольная, дом 50  для административно-бытового корпуса  План ЗУ → План КК →  </p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1310 507 1541 544">Информация</th> <th data-bbox="1541 507 1774 544">Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>48:20:0021002:370</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>48:20:0021002</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Липецкая обл, г Липецк, ул Раздольная, дом 50</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>951 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>для административно-бытового корпуса</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>2 856 366,54 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2021</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>25.12.2021</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>01.01.2022</td> </tr> </tbody> </table> <p>Рис.7.3. Информация о земельном участке с кадастровым номером 48:20:0021002:370 по данным сайта Росреестра<sup>4</sup></p>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	48:20:0021002:370	Кадастровый квартал:	48:20:0021002	Адрес:	Липецкая обл, г Липецк, ул Раздольная, дом 50	Площадь уточненная:	951 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешенное использование:	для административно-бытового корпуса	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	2 856 366,54 руб.	дата определения:	01.01.2021	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	25.12.2021	дата применения:	01.01.2022
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	48:20:0021002:370																																		
Кадастровый квартал:	48:20:0021002																																		
Адрес:	Липецкая обл, г Липецк, ул Раздольная, дом 50																																		
Площадь уточненная:	951 кв. м																																		
Статус:	Учтенный																																		
Категория земель:	Земли населённых пунктов																																		
Разрешенное использование:	для административно-бытового корпуса																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	2 856 366,54 руб.																																		
дата определения:	01.01.2021																																		
дата утверждения:	-																																		
дата внесения сведений:	25.12.2021																																		
дата применения:	01.01.2022																																		

<sup>4</sup><https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.6357891779702,39.5798446087609/19/@1b4ulz5v0p?text=48%3A20%3A0021002%3A370%20&type=1&opened=48%3A20%3A21002%3A370> Публичная кадастровая карта Росреестра, 21.12.2022 г.



№ п/п согласно заданию на оценку	Наименование	Описание	Фотографии (эксplikации, схемы)
2	Здание, назначение: нежилое с кадастровым номером 48:20:0000000:15239	<p>Нежилое здание, наименование: административно-бытовой корпус.            Общая площадь 228,40 кв. м.            Материал стен: кирпичные.            Год постройки 1985.</p> <p>Физическое состояние:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отслоение облицовочного слоя</li> <li>- Наклонные, горизонтальные и вертикальные трещины фасада;</li> <li>- Отсутствие и выветривание раствора швов кладки</li> <li>- Выпадение кирпичей вследствие эрозийных процессов;</li> <li>- Отсутствие дверей и части стекол в окнах.</li> </ul> <p>Находится в удовлетворительном состоянии (износ 40-60%)            Балансовая стоимость – 0,00 руб.</p>	

№ п/п согласно заданию на оценку	Наименование	Описание	Фотографии (эксplikации, схемы)
3	Здание, назначение: нежилое с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	<p>Тип: здание.            Назначение: нежилое.            Наименование: склад.            Общая площадь 496,60 кв. м.            Материал стен: каменные кирпичные.            Год постройки: 1987 г.            Физическое состояние:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выпадение раствора по швам наружных стен;</li> <li>- Разрушение фактурного слоя;</li> <li>- Ржавые пятна на стенах;</li> <li>- Отсутствие ворот</li> </ul> <p>Находится в удовлетворительном состоянии (износ 40-60%)            Балансовая стоимость – 0,00 руб.</p>	 
4	Здание, назначение: нежилое с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	<p>Тип: здание.            Назначение: нежилое.            Наименование: гараж.            Общая площадь 509,70 кв. м.            Материал стен: каменные кирпичные.            Год постройки: 1985 г.            Физическое состояние:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Отколы углов, выбоины, борозды и трещины на колоннах;</li> <li>- разрушена поверхность бетонных полов, выбоины</li> <li>- обрамление смотровой ямы погнуто;</li> <li>- имеются повреждения стенок смотровой ямы</li> <li>- отсутствуют ворота.</li> </ul> <p>Находится в удовлетворительном состоянии (износ 40-60%)</p>	 

№ п/п согласно заданию на оценку	Наименование	Описание	Фотографии (эскипии, схемы)
			
5	<p>Сооружение, назначение: производственное с кадастровым номером 48:20:000000:15244</p>	<p>Тип: сооружение. Назначение: производственное. Наименование: бетонированная площадка. Общая площадь 3 190,60 кв. м. Год постройки: 1985 г. Физическое состояние: - гравелистая поверхность; - местами разрушено, проросла трава. Находится в удовлетворительном состоянии Находится в удовлетворительном состоянии (износ 40-60%) Балансовая стоимость – 0,00 руб.</p>	

### *Имущественные права*

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности ООО «Автолидер-Липецк» (ОГРН 1044800203095) на здания и сооружение, право аренды на земельный участок (договор аренды земельного участка №793/15Ю сроком по 09.08.2064 г.).

**Ограничение прав:** залог ПАО «Аграрно-промышленный банк Екатеринбургский» по договору ипотеки №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012 г., №26 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №27 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г., №28 ЗЮ-2014/Л от 28.11.2014 г.

#### *Перечень документов, используемых оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки*

1. Инвентаризационная опись № 01 от 27.09.2022;
2. Инвентаризационная опись № 02 от 27.09.2022;
3. Инвентаризационная опись № 03 от 27.09.2022;
4. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334902 от 07.09.2022;
5. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334833 от 07.09.2022;
6. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334799 от 07.09.2022;
7. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155860372 от 09.09.2022;
8. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334797 от 07.09.2022.

## 8. Анализ рынка Объекта оценки

В настоящем разделе проводится анализ факторов, непосредственно не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К данным факторам относятся: социально-экономическая ситуация в Российской Федерации, Липецкой области (макро фактор) и тенденции рынка коммерческой недвижимости и земельных участков в г. Липецке (микро фактор).

### 8.1. Анализ социально-экономической ситуации в Российской Федерации за январь-октябрь 2022 г.<sup>5</sup>

#### *Основные социальные и экономические показатели*

Таблица 8.1

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь - октябрь 2022 г. в % к январю - октябрь 2021 г.	Справочно		январь- октябрь 2021 г. в % к январю - октябрь 2020 г.
		октябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.		октябрь 2020 г.	сентябрь 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	100,4	98,9	106,0	100,1	105,8
Индекс промышленного производства		97,4	105,3	100,1	108,3	104,8	106,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1310,1	104,2	81,8	105,0	105,1	83,8	98,2
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,7	89,4	91,8	121,5	132,3	94,5	129,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	466,4	93,2	106,0	97,9	105,9	105,6	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	223,3	96,5	104,4	100,0	103,6	106,5	104,3

<sup>5</sup> [https://gks.ru/bgd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm) Федеральная служба государственной статистики «Социально-экономическое положение России за январь-октябрь 2022 г.» от 30.11.2022 г.

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь - октябрь 2022 г. в % к январю - октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрь 2021 г.	сентябрь 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		январь- октябрь 2021 г. в % к январю - октябрю 2020 г.
					октябрь 2020 г.	сентябрь 2021 г.	
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3584,3	90,3	100,9	94,1	104,6	100,7	108,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1073,6	100,7	99,2	103,5	113,0	99,6	117,9
Индекс потребительских цен		112,6	100,2	114,1	108,1	101,1	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,8	97,5	114,4	127,5	100,4	123,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	88,5	100,3	80,5	69,7	100,0	86,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	68,4	91,4	46,3	23,9	94,7	63,6

Таблица 8.2

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт		98,3 <sup>1)</sup>	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 <sup>2)</sup>	104,3

1) Предварительная оценка.  
2) Оценка.

Таблица 8.3

	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь - сентябрь 2022 г. в % к январю - сентябрю 2021 г.	Справочно		
		сентябрь 2021 г.	август 2022 г.		сентябрь 2021 г. в % к		январь- сентябрь 2021 г. в % к январю - сентябрю 2020 г.
					сентябрь 2020 г.	август 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	61879	112,1	103,3	112,6	109,6	104,3	109,3
реальная		98,6	103,2	98,5	102,0	103,7	103,0

### Промышленное производство

Индекс промышленного производства в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,1%.

Таблица 8.4

### Индексы промышленного производства

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2019 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>
<b>2021 г.</b>					
Январь	98,4	78,8	98,2	93,1	99,0
Февраль	97,6	99,7	101,2	92,8	100,2
Март	102,9	113,4	102,0	105,3	102,2
<b>I квартал</b>	<b>99,7</b>	<b>89,8</b>			
Апрель	109,0	96,2	102,5	101,3	104,8
Май	113,1	97,7	100,1	98,9	105,0

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2019 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>
Июнь	111,5	102,1	99,9	101,0	104,9
<b>II квартал</b>	<b>111,1</b>	<b>103,4</b>			
<b>I полугодие</b>	<b>105,2</b>				
Июль	107,9	99,9	98,9	100,9	103,8
Август	105,6	101,3	99,6	102,2	103,4
Сентябрь	107,9	103,6	101,9	105,9	105,4
<b>III квартал</b>	<b>107,1</b>	<b>102,6</b>			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>105,8</b>				
Октябрь	108,3	104,8	100,4	111,0	105,8
<b>Январь-октябрь</b>	<b>106,1</b>				
Ноябрь	107,9	100,8	100,3	111,9	106,1
Декабрь	107,5	113,7	101,6	127,2	107,8
<b>IV квартал</b>	<b>107,9</b>	<b>113,2</b>			
<b>Год</b>	<b>106,4</b>				
<b>2022 г.</b>					
Январь	108,0	79,2	98,5	100,8	106,1
Февраль	105,4	97,3	99,4	98,0	105,5
<p><i>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 соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года. Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.</i></p>					
Март	102,3	110,1	99,2	107,9	104,7
<b>I квартал</b>	<b>105,1</b>	<b>87,5</b>			
Апрель	97,4	91,6	98,1	98,9	102,7
Май	97,6	97,9	99,9	96,8	102,6
Июнь	97,6	102,1	100,0	98,8	102,6
<b>II квартал</b>	<b>97,5</b>	<b>95,9</b>			
<b>I полугодие</b>	<b>101,3</b>				
Июль	99,5	101,8	101,2	100,6	103,8
Август	99,9	101,8	99,1	102,4	102,9
Сентябрь	96,9	100,5	99,5	102,9	102,5
<b>III квартал</b>	<b>98,7</b>	<b>103,9</b>			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>100,4</b>				
Октябрь	97,4	105,3	100,7	108,4	103,1
<b>Январь-октябрь</b>	<b>100,1</b>				

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в январе-октябре 2022 г. - 101,4%.



Рис. 8.1. Динамика добычи полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-октябре 2022 г. - 99,3%.

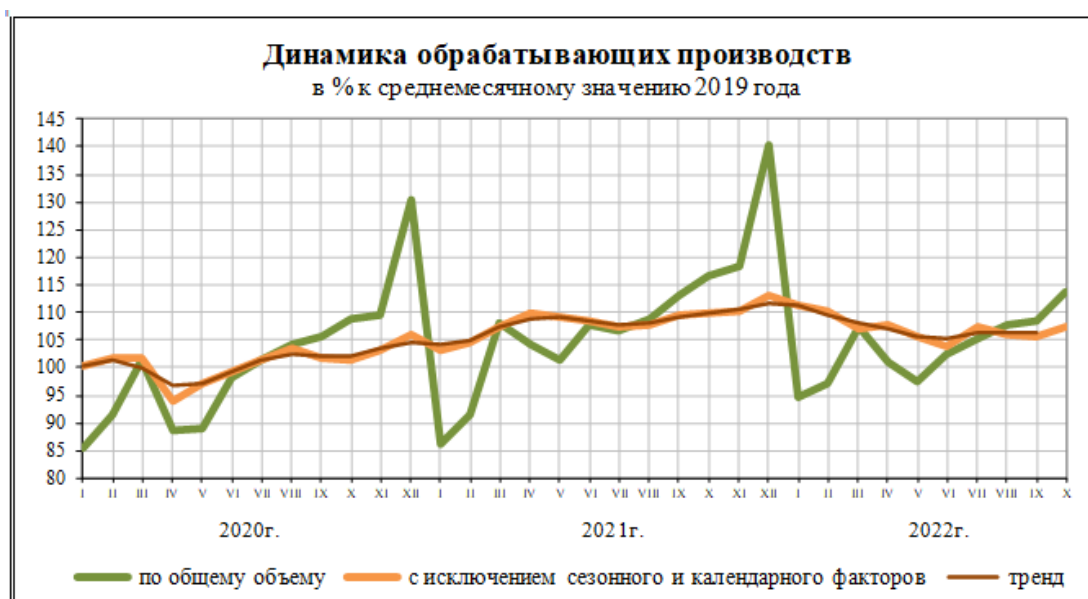


Рис. 8.2. Динамика обрабатывающих производств

Индекс производства пищевых продуктов в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,4%.

Индекс производства напитков в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-октябре 2022 г. - 103,7%.

Индекс производства табачных изделий в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,1%, в январе-октябре 2022 г. - 89,3%.

Индекс производства текстильных изделий в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,5%, в январе-октябре 2022 г. - 90,1%.

Индекс производства одежды в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,9%, в январе-октябре 2022 г. - 100,5%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,3%, в январе-октябре 2022 г. - 98,9%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-октябре 2022 г. - 101,0%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,8%, в январе-октябре 2022 г. - 110,5%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-октябре 2022 г. - 99,5%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,4%, в январе-октябре 2022 г. - 96,5%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,5%, в январе-октябре 2022 г. - 117,8%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-октябре 2022 г. - 99,3%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,5%, в январе-октябре 2022 г. - 101,8%.

Индекс производства металлургического в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-октябре 2022 г. - 100,1%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-октябре 2022 г. - 103,6%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,3%, в январе-октябре 2022 г. - 106,3%.

Индекс производства электрического оборудования в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январе-октябре 2022 г. - 96,4%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,4%, в январе-октябре 2022 г. - 103,7%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 54,8%, в январе-октябре 2022 г. - 56,5%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,7%, в январе-октябре 2022 г. - 95,4%.

Индекс производства мебели в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,8%, в январе-октябре 2022 г. - 98,8%.

Индекс производства прочих готовых изделий в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,7%, в январе-октябре 2022 г. - 97,5%.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1310,1 млрд рублей, в январе-октябре 2022 г. - 7200,3 млрд рублей.

Таблица 8.5

Динамика производства продукции сельского хозяйства

	<i>В % к</i>	
	<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
	<b>2021 г.</b>	
Январь	100,0	50,5
Февраль	100,4	111,2
Март	100,4	145,1
<b>I квартал</b>	<b>100,3</b>	<b>27,6</b>
Апрель	100,1	112,7
Май	100,0	111,0
Июнь	100,1	103,9
<b>II квартал</b>	<b>100,1</b>	<b>159,3</b>



	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>I полугодие</b>	<b>100,2</b>	
Июль	100,5	194,3
Август	90,4	112,2
Сентябрь	94,3	199,0
<b>III квартал</b>	<b>94,6</b>	<b>в 3,0р.</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>96,7</b>	
Октябрь	105,1	83,8
<b>Январь-октябрь</b>	<b>98,2</b>	
Ноябрь	112,6	62,8
Декабрь	101,7	42,2
<b>IV квартал</b>	<b>107,1</b>	<b>81,3</b>
<b>Год</b>	<b>99,6</b>	
<b>2022 г.</b>		
Январь	100,8	50,0
Февраль	101,1	111,5
Март	103,0	147,8
<b>I квартал</b>	<b>101,9</b>	<b>26,4</b>
Апрель	103,2	112,9
Май	102,2	109,9
Июнь	102,1	103,8
<b>II квартал</b>	<b>102,5</b>	<b>160,2</b>
<b>I полугодие</b>	<b>102,3</b>	
Июль	100,8	191,8
Август	109,1	121,4
Сентябрь	106,7	194,7
<b>III квартал</b>	<b>106,2</b>	<b>в 3,1 р.</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>105,2</b>	
Октябрь	104,2	81,8
<b>Январь-октябрь</b>	<b>105,0</b>	

На 1 ноября 2022 г. в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 93,9% площадей, из них кукуруза на зерно - с 35,1%. Из технических культур подсолнечник убран с 55,7% посевов, сахарная свекла - с 64,3 % (82,9% на 1 ноября 2021 г.) площадей. Картофель выкопан с 95,3% площади посадки (99,3% на 1 ноября 2021 г.), овощи собраны с 92,3% посевов (94,0%).

В хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, намолочено 151,3 млн тонн зерна в первоначально оприходованном весе, 10,1 млн тонн семян подсолнечника, накопано 29,4 млн тонн сахарной свеклы, 17,9 млн тонн картофеля, собрано 12,3 млн тонн овощей. В текущем году зерна намолочено на 26,3% больше, чем год назад. Семян подсолнечника и сахарной свеклы получено меньше на 30,5% и 8,6% соответственно. Сбор картофеля увеличился на 2,5%, овощей - на 0,1% против уровня предыдущего года.

На конец октября 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,0 млн голов (на 1,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,8 млн (на 1,1% меньше), свиней - 28,3 млн (на 4,5% больше), овец и коз - 21,9 млн голов (на 1,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,9% поголовья крупного рогатого скота, 7,3% свиней, 44,9% овец и коз (на конец октября 2021 г. - соответственно 39,5%, 8,4%, 46,2%).

В сельскохозяйственных организациях на конец октября 2022 г. по сравнению с соответствующей датой 2021 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 0,7%, коров - на 0,1%, овец и коз - на 0,4%, поголовье свиней увеличилось на 6,0%, птицы - на 4,4%.

В январе-октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов.

За этот период реализовано по всем каналам 50,2 млн тонн зерна, 10,6 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 15,3 млн тонн молока, 27,8 млрд штук яиц.

### Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 109,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 9637,2 млрд рублей, или 105,8%.

Таблица 8.6

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г.</b>			
Январь	448,5	101,5	35,0
Февраль	494,1	100,0	109,8
Март	670,2	106,3	134,8
<b>I квартал</b>	<b>1612,8</b>	<b>102,9</b>	<b>50,8</b>
Апрель	701,5	109,5	103,9
Май	758,2	109,8	107,1
Июнь	972,3	112,1	126,5
<b>II квартал</b>	<b>2432,0</b>	<b>110,6</b>	<b>147,2</b>
<b>I полугодие</b>	<b>4044,8</b>	<b>107,4</b>	
Июль	958,0	104,9	97,0
Август	988,9	105,5	101,9
Сентябрь	1106,2	101,1	111,0
<b>III квартал</b>	<b>3053,1</b>	<b>103,7</b>	<b>120,9</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>7097,9</b>	<b>105,8</b>	
Октябрь	1071,9	101,7	96,1
<b>Январь-октябрь</b>	<b>8169,8</b>	<b>105,3</b>	
Ноябрь	1083,7	108,7	100,2
Декабрь	1538,1	108,4	140,4
<b>IV квартал</b>	<b>3693,7</b>	<b>106,4</b>	<b>117,6</b>
<b>Год</b>	<b>10791,6</b>	<b>106,0</b>	
<b>2022 г.</b>			
Январь	512,4	101,6	32,9
Февраль	586,4	105,0	113,6
Март	806,3	105,9	135,7
<b>I квартал</b>	<b>1905,1</b>	<b>104,5</b>	<b>49,9</b>
Апрель	862,0	107,9	105,8
Май	891,7	103,6	102,8
Июнь	1097,0	100,1	122,1
<b>II квартал</b>	<b>2850,7</b>	<b>103,5</b>	<b>145,5</b>
<b>I полугодие</b>	<b>4755,8</b>	<b>104,0</b>	
Июль	1136,3	106,6	103,4
Август	1173,7	107,4	102,6
Сентябрь	1285,7	105,8	109,3
<b>III квартал</b>	<b>3595,7</b>	<b>106,7</b>	<b>124,4</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>8351,5</b>	<b>105,2</b>	
Октябрь	1285,7	109,6	99,5
<b>Январь-октябрь</b>	<b>9637,2</b>	<b>105,8</b>	

Из общего количества объектов по 284 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 273 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 37 объектов, из них 25 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

В октябре 2022 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 36,5 тыс. жилых домов. Всего построено 107,7 тыс. новых квартир.

В январе-октябре 2022 г. возведено 8,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 377,0 тыс. жилых домов. Всего построено 1028,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 54,2 млн кв. метров, или 61,8% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2022 года.

### Розничная торговля

Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 3584,3 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 34783,1 млрд рублей, или 94,1%.

Таблица 8.7

## Динамика оборота розничной торговли

	Млрд рублей	В % к <sup>1)</sup>	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г.</b>			
Январь	2842,1	101,1	78,3
Февраль	2797,0	99,3	97,6
Март	3084,6	97,5	109,4
<b>I квартал</b>	<b>8723,7</b>	<b>99,2</b>	<b>88,1</b>
Апрель	3118,0	136,3	100,4
Май	3169,4	128,0	100,9
Июнь	3206,5	111,5	100,5
<b>II квартал</b>	<b>9493,9</b>	<b>124,3</b>	<b>106,5</b>
<b>I полугодие</b>	<b>18217,6</b>	<b>110,9</b>	
Июль	3310,1	105,7	102,9
Август	3437,2	105,8	103,3
Сентябрь	3413,8	106,2	98,6
<b>III квартал</b>	<b>10161,1</b>	<b>105,9</b>	<b>105,3</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>28378,7</b>	<b>109,0</b>	
Октябрь	3483,7	104,6	100,7
<b>Январь-октябрь</b>	<b>31862,4</b>	<b>108,5</b>	
Ноябрь	3433,1	103,6	97,6
Декабрь	4176,2	105,6	120,5
<b>IV квартал</b>	<b>11093,0</b>	<b>104,7</b>	<b>105,9</b>
<b>Год</b>	<b>39471,7</b>	<b>107,8</b>	
<b>2022 г.</b>			
Январь	3221,6	103,1	76,4
Февраль	3255,7	105,5	99,9
Март	3749,6	102,0	105,8
<b>I квартал</b>	<b>10226,9</b>	<b>103,5</b>	<b>87,2</b>
Апрель	3387,2	90,2	88,8
Май	3417,9	89,9	100,5
Июнь	3437,8	90,4	101,1
<b>II квартал</b>	<b>10242,9</b>	<b>90,2</b>	<b>92,8</b>
<b>I полугодие</b>	<b>20469,8</b>	<b>96,6</b>	
Июль	3542,8	91,3	103,8
Август	3640,5	91,2	103,3
Сентябрь	3545,7	90,2	97,4
<b>III квартал</b>	<b>10729,0</b>	<b>90,9</b>	<b>106,1</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>31198,8</b>	<b>94,5</b>	
Октябрь	3584,3	90,3	100,9
<b>Январь-октябрь</b>	<b>34783,1</b>	<b>94,1</b>	

*В сопоставимых ценах.*

В октябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в октябре 2021 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 октября 2022 г. на территории Российской Федерации функционировало 826 розничных рынков, что на 53 рынка меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

В октябре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,5%, непродовольственных товаров - 50,5% (в октябре 2021 г. - 47,0% и 53,0% соответственно).

В октябре 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с сентябрем 2022 г. на 3,2% (в сопоставимых ценах), с октябрём 2021 г. - увеличились в 1,1 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,0% против 7,2% в октябре 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 43,2%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (17,2%), обувь (7,3%), игры и игрушки (4,1%), компьютеры (3,3%), бытовые электротовары (2,9%).

### Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в октябре 2022 г. составил 9846,7 млрд рублей, или 78,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 99706,5 млрд рублей, или 86,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в октябре 2022 г. приходилось 28,5% оборота оптовой торговли.

Таблица 8.8

#### Динамика оборота оптовой торговли

	Оборот оптовой торговли			В том числе оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли		
	млрд рублей	в % к <sup>1)</sup>		млрд рублей	в % к <sup>1)</sup>	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г.</b>						
Январь	6479,9	102,4	68,0	5149,7	101,6	69,0
Февраль	7236,2	103,5	110,1	5698,2	102,0	109,1
Март	8831,3	108,0	120,6	6893,8	104,0	119,5
<b>I квартал</b>	<b>22547,4</b>	<b>104,9</b>	<b>85,1</b>	<b>17741,7</b>	<b>102,7</b>	<b>85,1</b>
Апрель	8777,2	124,8	94,4	6885,1	118,6	94,9
Май	8171,4	116,9	91,8	6319,7	111,7	90,5
Июнь	9200,0	109,8	110,6	7131,5	107,0	110,8
<b>II квартал</b>	<b>26148,6</b>	<b>116,9</b>	<b>107,1</b>	<b>20336,3</b>	<b>112,3</b>	<b>105,9</b>
<b>I полугодие</b>	<b>48696,0</b>	<b>110,7</b>		<b>38078,0</b>	<b>107,4</b>	
Июль	9204,5	101,6	97,8	7119,5	99,2	97,6
Август	9477,2	102,4	100,9	7392,3	101,0	101,8
Сентябрь	9906,0	101,9	103,4	7780,9	100,8	104,1
<b>III квартал</b>	<b>28587,7</b>	<b>102,0</b>	<b>103,4</b>	<b>22292,7</b>	<b>100,3</b>	<b>103,6</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>77283,7</b>	<b>107,5</b>		<b>60370,7</b>	<b>104,8</b>	
Октябрь	10202,4	101,7	100,7	7945,1	100,7	99,9
<b>Январь-октябрь</b>	<b>87486,1</b>	<b>106,8</b>		<b>68315,8</b>	<b>104,3</b>	
Ноябрь	10369,1	101,7	99,3	8111,4	100,7	99,7
Декабрь	12222,9	102,8	116,6	9562,5	102,7	116,6
<b>IV квартал</b>	<b>32794,4</b>	<b>102,1</b>	<b>108,5</b>	<b>25619,0</b>	<b>101,4</b>	<b>108,7</b>
<b>Год</b>	<b>110078,1</b>	<b>105,9</b>		<b>85989,7</b>	<b>103,8</b>	
<b>2022 г.</b>						
Январь	9151,6	107,9	71,3	7192,6	106,7	71,6
Февраль	9737,9	102,9	105,0	7525,8	100,9	103,2
Март	12054,4	99,5	116,6	9419,4	99,6	117,9
<b>I квартал</b>	<b>30943,9</b>	<b>103,3</b>	<b>85,9</b>	<b>24137,8</b>	<b>102,4</b>	<b>85,8</b>
Апрель	10850,8	88,1	83,6	8701,6	90,0	85,8
Май	9494,7	84,7	88,3	7582,0	87,4	87,9
Июнь	9891,6	81,8	106,8	7930,4	84,6	107,3
<b>II квартал</b>	<b>30237,1</b>	<b>84,8</b>	<b>88,1</b>	<b>24214,0</b>	<b>87,3</b>	<b>90,5</b>
<b>I полугодие</b>	<b>61181,0</b>	<b>93,2</b>		<b>48351,8</b>	<b>94,2</b>	
Июль	8973,6	74,7	89,3	7111,0	76,5	88,2
Август	9801,3	79,7	107,7	7835,9	81,7	108,7
Сентябрь	9903,9	77,8	100,9	7932,0	79,3	101,1
<b>III квартал</b>	<b>28678,8</b>	<b>77,4</b>	<b>94,3</b>	<b>22878,9</b>	<b>79,2</b>	<b>93,9</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>89859,8</b>	<b>87,4</b>		<b>71230,7</b>	<b>88,7</b>	
Октябрь	9846,7	78,0	100,8	7854,7	79,8	100,4
<b>Январь-октябрь</b>	<b>99706,5</b>	<b>86,4</b>		<b>79085,4</b>	<b>87,6</b>	

*В сопоставимых ценах.*

В октябре 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,8% формировался организациями опто-вой торговли (в октябре 2021 г. - на 77,9%), оборот которых составил 7854,7 млрд рублей, или 79,8% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2021 года.

### Потребительские цены

В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,2%.

Таблица 8.9

#### Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

	Всего		В том числе на					
	к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к преды- дущему периоду	к декабрю предыдуц его года	к преды- дущему периоду	к декабрю предыдуц его года	к преды- дущему периоду	к декабрю предыдуц его года
<b>2021 г.</b>								
Январь	100,7	100,7	101,0	101,0	100,5	100,5	100,4	100,4
Февраль	100,8	101,5	101,2	102,2	100,6	101,1	100,4	100,8
Март	100,7	102,1	100,8	103,1	100,7	101,8	100,4	101,2
<b>I квартал</b>	<b>102,1</b>	<b>102,1</b>	<b>103,1</b>	<b>103,1</b>	<b>101,8</b>	<b>101,8</b>	<b>101,2</b>	<b>101,2</b>
Апрель	100,6	102,7	100,8	103,9	100,7	102,5	100,2	101,4
Май	100,7	103,5	101,0	104,9	100,7	103,3	100,4	101,9
Июнь	100,7	104,2	100,6	105,5	100,7	104,0	100,8	102,6
<b>II квартал</b>	<b>102,0</b>	<b>104,2</b>	<b>102,4</b>	<b>105,5</b>	<b>102,1</b>	<b>104,0</b>	<b>101,4</b>	<b>102,6</b>
Июль	100,3	104,5	99,5	105,0	100,8	104,8	100,9	103,5
Август	100,2	104,7	99,5	104,5	100,8	105,6	100,3	103,9
Сентябрь	100,6	105,3	101,0	105,5	100,6	106,3	100,0	103,9
<b>III квартал</b>	<b>101,1</b>	<b>105,3</b>	<b>100,0</b>	<b>105,5</b>	<b>102,2</b>	<b>106,3</b>	<b>101,2</b>	<b>103,9</b>
Октябрь	101,1	106,5	102,2	107,8	100,8	107,1	100,0	103,9
Ноябрь	101,0	107,5	101,3	109,1	100,7	107,9	100,8	104,7
Декабрь	100,8	108,4	101,4	110,6	100,6	108,6	100,3	105,0
<b>IV квартал</b>	<b>102,9</b>	<b>108,4</b>	<b>104,9</b>	<b>110,6</b>	<b>102,2</b>	<b>108,6</b>	<b>101,1</b>	<b>105,0</b>
<b>2022 г.</b>								
Январь	101,0	101,0	101,4	101,4	100,7	100,7	100,8	100,8
Февраль	101,2	102,2	101,6	103,0	100,8	101,5	101,1	101,9
Март	107,6	110,0	106,7	110,0	111,3	112,9	104,0	106,0
<b>I квартал</b>	<b>110,0</b>	<b>110,0</b>	<b>110,0</b>	<b>110,0</b>	<b>112,9</b>	<b>112,9</b>	<b>106,0</b>	<b>106,0</b>
Апрель	101,6	111,7	102,9	113,1	100,5	113,5	101,1	107,1
Май	100,1	111,8	100,6	113,8	99,9	113,4	99,7	106,8
Июнь	99,7	111,4	98,9	112,5	99,6	112,9	100,9	107,7
<b>II квартал</b>	<b>101,3</b>	<b>111,4</b>	<b>102,4</b>	<b>112,5</b>	<b>100,0</b>	<b>112,9</b>	<b>101,6</b>	<b>107,7</b>
Июль	99,6	111,0	98,5	110,8	99,6	112,4	101,4	109,2
Август	99,5	110,4	98,6	109,3	100,0	112,4	100,1	109,3
Сентябрь	100,1	110,5	99,6	108,9	100,2	112,5	100,5	109,8
<b>III квартал</b>	<b>99,1</b>	<b>110,5</b>	<b>96,8</b>	<b>108,9</b>	<b>99,7</b>	<b>112,5</b>	<b>102,0</b>	<b>109,8</b>
Октябрь	100,2	110,7	100,3	109,2	100,0	112,6	100,2	110,1

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 114,1% (в октябре 2021 г. - 100,9%, с начала года - 107,0%).

В октябре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,3% (в октябре 2021 г. - на 2,2%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2022 г. не изменились (в октябре 2021 г. - выросли на 0,8%).

Цены и тарифы на услуги в октябре 2022 г. увеличились на 0,2% (в октябре 2021 г. - не изменились).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2022 г. составила 19885,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 7,6%).

### Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,5%, в обрабатывающих производствах - 98,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха -

99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Таблица 8.10

## Индексы цен производителей промышленных товаров

	Всего		В том числе							
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	добыча полезных ископаемых		обрабатывающие производства		обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года		
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
<b>2021 г.</b>										
Январь	103,4	103,4	109,4	109,4	102,2	102,2	100,0	100,0	99,4	99,4
Февраль	103,5	107,0	106,8	116,8	102,8	105,1	101,9	101,9	100,8	100,2
Март	103,6	110,8	107,1	125,0	102,9	108,1	100,7	102,6	100,0	100,2
<b>I квартал</b>	<b>110,8</b>	<b>110,8</b>	<b>125,0</b>	<b>125,0</b>	<b>108,1</b>	<b>108,1</b>	<b>102,6</b>	<b>102,6</b>	<b>100,2</b>	<b>100,2</b>
Апрель	102,7	113,8	104,6	130,8	102,6	110,9	99,4	102,0	99,9	100,2
Май	102,3	116,5	101,4	132,6	103,1	114,3	100,0	101,9	100,1	100,3
Июнь	102,9	119,9	103,8	137,7	103,3	118,1	98,4	100,3	99,9	100,1
<b>II квартал</b>	<b>108,2</b>	<b>119,9</b>	<b>110,1</b>	<b>137,7</b>	<b>109,2</b>	<b>118,1</b>	<b>97,7</b>	<b>100,3</b>	<b>99,9</b>	<b>100,1</b>
Июль	102,6	123,0	103,6	142,7	102,3	120,7	102,7	103,0	102,4	102,5
Август	101,5	124,8	103,5	147,7	100,6	121,4	103,0	106,1	100,3	102,8
Сентябрь	99,0	123,6	96,1	141,9	99,8	121,1	101,3	107,5	100,1	102,9
<b>III квартал</b>	<b>103,1</b>	<b>123,6</b>	<b>103,1</b>	<b>141,9</b>	<b>102,6</b>	<b>121,1</b>	<b>107,2</b>	<b>107,5</b>	<b>102,8</b>	<b>102,9</b>
Октябрь	100,4	124,1	101,4	143,9	100,2	121,3	100,0	107,4	100,0	102,9
Ноябрь	102,7	127,5	109,0	156,9	101,1	122,6	98,5	105,8	99,9	102,9
Декабрь	100,8	128,5	101,4	159,2	100,7	123,5	100,1	105,8	100,0	102,9
<b>IV квартал</b>	<b>104,0</b>	<b>128,5</b>	<b>112,2</b>	<b>159,2</b>	<b>102,0</b>	<b>123,5</b>	<b>98,5</b>	<b>105,8</b>	<b>100,0</b>	<b>102,9</b>
<b>2022 г.</b>										
Январь	100,0	100,0	95,9	95,9	101,5	101,5	99,5	99,5	100,4	100,4
Февраль	104,0	104,0	114,3	109,6	101,1	102,6	101,1	100,6	99,5	99,9
Март	106,0	110,2	112,5	123,3	104,2	106,9	102,0	102,7	100,0	99,9
<b>I квартал</b>	<b>110,2</b>	<b>110,2</b>	<b>123,3</b>	<b>123,3</b>	<b>106,9</b>	<b>106,9</b>	<b>102,7</b>	<b>102,7</b>	<b>99,9</b>	<b>99,9</b>
Апрель	106,2	116,9	111,2	137,1	105,3	112,6	98,4	101,0	100,0	99,9
Май	93,1	108,9	78,2	107,1	98,3	110,6	100,5	101,5	100,3	100,3
Июнь	96,1	104,6	92,1	98,7	97,1	107,4	98,0	99,5	100,0	100,2
<b>II квартал</b>	<b>95,0</b>	<b>104,6</b>	<b>80,0</b>	<b>98,7</b>	<b>100,4</b>	<b>107,4</b>	<b>96,9</b>	<b>99,5</b>	<b>100,3</b>	<b>100,2</b>
Июль	97,8	102,3	98,1	96,8	97,1	104,3	101,8	101,3	103,6	103,9
Август	98,9	101,2	94,8	91,7	99,5	103,7	104,6	106,0	101,0	104,8
Сентябрь	99,2	100,4	99,6	91,4	98,9	102,6	100,6	106,6	100,0	104,9
<b>III квартал</b>	<b>96,0</b>	<b>100,4</b>	<b>92,6</b>	<b>91,4</b>	<b>95,5</b>	<b>102,6</b>	<b>107,2</b>	<b>106,6</b>	<b>104,6</b>	<b>104,9</b>
Октябрь	97,5	98,0	94,5	86,3	98,1	100,6	99,7	106,4	100,0	104,9

В октябре 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,9%, в том числе в растениеводстве - 97,1%, в животноводстве - 100,2%.

Таблица 8.11

## Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции

	Всего		В том числе			
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	растениеводство		животноводство	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
<b>2021 г.</b>						
Январь	101,8	101,8	102,6	102,6	101,3	101,3

	Всего		В том числе			
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	растениеводство		животноводство	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
Февраль	102,6	104,5	103,6	106,3	101,9	103,2
Март	101,7	106,2	99,8	106,1	103,0	106,3
<b>I квартал</b>	<b>106,2</b>	<b>106,2</b>	<b>106,1</b>	<b>106,1</b>	<b>106,3</b>	<b>106,3</b>
Апрель	101,7	108,1	101,1	107,2	102,2	108,6
Май	100,1	108,2	99,6	106,9	100,4	109,0
Июнь	99,1	107,2	98,9	105,7	99,2	108,1
<b>II квартал</b>	<b>100,9</b>	<b>107,2</b>	<b>99,6</b>	<b>105,7</b>	<b>101,8</b>	<b>108,1</b>
Июль	99,2	106,3	98,6	104,1	99,6	107,7
Август	100,0	106,3	98,7	102,8	100,8	108,6
Сентябрь	101,8	108,2	101,8	104,7	101,7	110,5
<b>III квартал</b>	<b>100,9</b>	<b>108,2</b>	<b>99,0</b>	<b>104,7</b>	<b>102,1</b>	<b>110,5</b>
Октябрь	103,4	111,8	104,1	108,9	103,0	113,7
Ноябрь	101,3	113,3	101,8	110,8	101,0	114,9
Декабрь	100,3	113,6	101,9	113,0	99,2	114,0
<b>IV квартал</b>	<b>105,0</b>	<b>113,6</b>	<b>108,0</b>	<b>113,0</b>	<b>103,2</b>	<b>114,0</b>
<b>2022 г.</b>						
Январь	100,4	100,4	101,1	101,1	99,8	99,8
Февраль	100,6	101,0	101,6	102,7	99,9	99,7
Март	101,5	102,5	100,3	103,0	102,5	102,1
<b>I квартал</b>	<b>102,5</b>	<b>102,5</b>	<b>103,0</b>	<b>103,0</b>	<b>102,1</b>	<b>102,1</b>
Апрель	102,1	104,6	101,4	104,4	102,6	104,8
Май	98,9	103,5	100,0	104,5	98,0	102,7
Июнь	98,2	101,6	97,7	102,1	98,6	101,2
<b>II квартал</b>	<b>99,1</b>	<b>101,6</b>	<b>99,1</b>	<b>102,1</b>	<b>99,1</b>	<b>101,2</b>
Июль	98,8	100,4	97,6	99,6	99,8	101,0
Август	98,8	99,1	96,2	95,9	100,9	101,8
Сентябрь	99,1	98,3	97,4	93,4	100,5	102,3
<b>III квартал</b>	<b>96,7</b>	<b>98,3</b>	<b>91,5</b>	<b>93,4</b>	<b>101,1</b>	<b>102,3</b>
Октябрь	98,9	97,2	97,1	90,7	100,2	102,6

### Заработная плата и пенсии

**Заработная плата.** Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2022 г. составила 61879 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,1%.

Таблица 8.12

### Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников организаций

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей	В % к		Реальная начисленная заработная плата в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г.</b>					
Январь	49516	105,3	71,6	100,1	71,1
Февраль	51229	107,8	102,5	102,0	101,7
Март	55208	107,7	107,8	101,8	107,1
<b>I квартал</b>	<b>52143</b>	<b>107,2</b>	<b>93,1</b>	<b>101,6</b>	<b>91,1</b>
Апрель	56614	113,8	103,1	107,8	102,5
Май	56171	109,5	99,0	103,3	98,3
Июнь	58782	111,7	104,3	104,9	103,6
<b>II квартал</b>	<b>57275</b>	<b>111,8</b>	<b>110,3</b>	<b>105,5</b>	<b>108,1</b>
<b>I полугодие</b>	<b>54595</b>	<b>109,4</b>		<b>103,4</b>	
Июль	55170	108,8	93,8	102,2	93,5
Август	52355	108,3	94,7	101,5	94,5
Сентябрь	54687	109,6	104,3	102,0	103,7
<b>III квартал</b>	<b>54133</b>	<b>109,0</b>	<b>94,5</b>	<b>102,0</b>	<b>93,3</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>54447</b>	<b>109,3</b>		<b>103,0</b>	
Октябрь	54649	108,8	99,7	100,6	98,6
Ноябрь	55639	112,1	101,7	103,4	100,7
Декабрь	77994	112,3	139,9	103,6	138,8
<b>IV квартал</b>	<b>62828</b>	<b>111,3</b>	<b>116,0</b>	<b>102,8</b>	<b>112,7</b>
<b>Год</b>	<b>57244</b>	<b>111,5</b>		<b>104,5</b>	
<b>2022 г.</b>					

	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, рублей	В % к		Реальная начисленная заработная плата в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Январь	55717	110,8	71,2	101,9	70,5
Февраль	57344	112,0	102,0	102,6	100,8
Март	66757	120,9	116,4	103,6	108,2
<b>I квартал</b>	<b>60101</b>	<b>115,0</b>	<b>95,5</b>	<b>103,1</b>	<b>90,7</b>
Апрель	62269	109,4	93,1	92,8	91,7
Май	62457	110,0	100,2	93,9	100,1
Июнь	66572	112,2	106,5	96,8	106,9
<b>II квартал</b>	<b>63784</b>	<b>110,6</b>	<b>106,0</b>	<b>94,6</b>	<b>99,1</b>
<b>I полугодие</b>	<b>61961</b>	<b>112,8</b>		<b>98,7</b>	
Июль	62200	111,4	93,1	96,8	93,5
Август	59907	112,9	96,1	98,8	96,6
Сентябрь	61879	112,1	103,3	98,6	103,2
<b>III квартал</b>	<b>61385</b>	<b>112,2</b>	<b>96,1</b>		<b>97,0</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>61794</b>	<b>112,6</b>		<b>98,5</b>	

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2022 г. составила 884 млн рублей и по сравнению с 1 октября 2022 г. снизилась на 59 млн рублей (6,2%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 ноября 2022 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2022 г., приходится 475 млн рублей (53,7%), в 2021 г. - 115 млн рублей (13,1%), в 2020 г. и ранее - 294 млн рублей (33,2%).

**Пенсии.** В октябре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18504 рубля и по сравнению с октябрём 2021 г. увеличился на 16,7%.

Таблица 8.13

## Динамика среднего размера назначенных пенсий

	Средний размер назначенных пенсий <sup>1)</sup> , рублей	Реальный размер назначенных пенсий <sup>2)</sup> в % к			Средний размер назначенных пенсий в % к среднему размеру начисленной заработной платы работников организаций <sup>2)</sup>
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	декабрю предыдущего года	
<b>2021 г.</b>					
Январь	15745	100,4	103,9	103,9	31,8
Февраль	15762 <sup>2)</sup>	99,9	99,3	103,2	30,8
Март	15779 <sup>2)</sup>	99,8	99,5	102,6	28,6
<b>I квартал</b>	<b>15762<sup>2)</sup></b>	<b>100,1</b>	<b>102,5</b>		<b>30,2</b>
Апрель	15791	99,9	99,5	102,1	27,9
Май	15795 <sup>2)</sup>	99,5	99,3	101,4	28,1
Июнь	15798 <sup>2)</sup>	99,0	99,3	100,7	26,9
<b>II квартал</b>	<b>15795<sup>2)</sup></b>	<b>99,5</b>	<b>98,2</b>		<b>27,6</b>
<b>I полугодие</b>	<b>15778<sup>2)</sup></b>	<b>99,8</b>			<b>28,9</b>
Июль	15802	99,1	99,7	100,4	28,6
Август	15840	99,0	100,1	100,5	30,3
Сентябрь					
без учета ЕВ-2021 <sup>3)</sup>	15847	98,2	99,4	99,9	29,0
с учетом ЕВ-2021	25847	160,2	162,2	163,0	47,3
<b>III квартал</b>					
без учета ЕВ-2021	15830 <sup>2)</sup>	98,8	98,9		29,2
с учетом ЕВ-2021	19163 <sup>2)</sup>	119,6	119,7		35,4
<b>Январь-сентябрь</b>					
без учета ЕВ-2021	15795 <sup>2)</sup>	99,4			29,0
с учетом ЕВ-2021	16907 <sup>2)</sup>	106,4			31,1
Октябрь	15851	97,6		98,8	29,0
без учета ЕВ-2021			98,9		



	Средний размер назначенных пенсий <sup>1)</sup> , рублей	Реальный размер назначенных пенсий <sup>2)</sup> в % к			Средний размер назначенных пенсий в % к среднему размеру начисленной заработной платы работников организаций <sup>2)</sup>
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	декабрю предыдущего года	
с учетом ЕВ-2021			60,7		
<b>Январь-октябрь без учета ЕВ-2021</b>	<b>15801<sup>2)</sup></b>	<b>99,2</b>			<b>29,0</b>
<b>с учетом ЕВ-2021</b>	<b>16801<sup>2)</sup></b>	<b>105,5</b>			<b>30,8</b>
Ноябрь	15847	97,2	99,0	97,9	28,5
Декабрь	15842	97,1	99,2	97,1	20,3
<b>IV квартал</b>	<b>15846<sup>2)</sup></b>	<b>97,3</b>	<b>80,7<sup>4)</sup></b>		<b>25,2</b>
<b>Год<sup>4)</sup></b>	<b>16642<sup>2)</sup></b>	<b>104,1</b>			<b>29,1</b>
<b>2022 г.</b>					
Январь	16884	98,6	105,5	105,5	30,3
Февраль	16889	98,2	98,9	104,3	29,5
Март	16888	91,7	92,9	97,0	25,3
<b>I квартал</b>	<b>16887<sup>2)</sup></b>	<b>96,1</b>	<b>101,2</b>		<b>28,1</b>
Апрель	16974	91,2	99,0	95,9	27,3
Май	16976	91,8	99,9	95,9	27,2
Июнь	18390	100,4	108,7	104,2	27,6
<b>II квартал</b>	<b>17447<sup>2)</sup></b>	<b>94,5</b>	<b>96,6</b>		<b>27,4</b>
<b>I полугодие</b>	<b>17167<sup>2)</sup></b>	<b>95,2</b>			<b>27,7</b>
Июль	18398	101,2	100,4	104,6	29,6
Август	18444	101,9	100,8	105,5	30,8
Сентябрь	18470		100,1	105,5	29,8
без учета ЕВ-2021		102,5			
с учетом ЕВ-2021		62,9			
<b>III квартал</b>	<b>18437<sup>2)</sup></b>		<b>106,6</b>		<b>30,0</b>
<b>без учета ЕВ-2021</b>		<b>101,8</b>			
<b>с учетом ЕВ-2021</b>		<b>84,1</b>			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>17590<sup>2)</sup></b>				<b>28,5</b>
<b>без учета ЕВ-2021</b>		<b>97,4</b>			
<b>с учетом ЕВ-2021</b>		<b>91,0</b>			
Октябрь	18504	103,6	100,0	105,6	... <sup>5)</sup>
<b>Январь-октябрь</b>	<b>17682<sup>2)</sup></b>				... <sup>5)</sup>
<b>без учета ЕВ-2021</b>		<b>98,0</b>			
<b>с учетом ЕВ-2021</b>		<b>92,2</b>			

Приведены данные Пенсионного фонда Российской Федерации.  
 Данные рассчитаны на основе Методики расчетов основных показателей пенсионного обеспечения, утвержденной приказом Росстата от 23 июня 2009 г. № 118.  
 ЕВ-2021 - единовременная денежная выплата в сентябре 2021 г. в размере 10 тыс. рублей, назначенная в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 24 августа 2021 г. № 486.  
 Данные приведены с учетом ЕВ-2021.  
 Данные публикуются после получения отчетных данных о среднем размере начисленной заработной платы работников организаций.

### Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

**Занятость населения.** Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составил 59,9%.

Среди занятых доля женщин в октябре составила 48,7%. Уровень занятости сельских жи-телей (54,1%) ниже уровня занятости городских жителей (61,9%).

Таблица 8.14

### Динамика уровня занятости населения в возрасте 15 лет и старше

	Уровень занятости					Удельный вес женщин в численности занятого населения
	всего	мужчины	женщины	город	село	

	Уровень занятости					Удельный вес женщин в численности занятого населения
	всего	мужчины	женщины	город	село	
<b>2021 г.</b>						
Январь	58,5	66,5	51,9	60,6	52,3	48,4
Февраль	58,6	66,5	52,0	60,8	51,8	48,5
Март	58,7	66,6	52,2	60,9	52,3	48,6
Апрель	59,0	66,8	52,4	61,0	52,8	48,6
Май	59,3	67,4	52,5	61,3	53,1	48,4
Июнь	59,4	67,1	52,9	61,4	53,4	48,7
Июль	59,6	67,6	53,0	61,8	52,9	48,6
Август	59,8	68,1	53,0	61,9	53,5	48,4
Сентябрь	59,9	68,1	53,0	61,9	53,6	48,4
Октябрь	59,8	67,8	53,2	61,9	53,6	48,6
Ноябрь	59,8	67,6	53,3	61,7	53,9	48,7
Декабрь	60,0	67,6	53,7	62,1	53,7	48,9
<b>2022 г.</b>						
Январь	59,5	67,2	53,1	61,6	53,1	48,8
Февраль	59,6	67,1	53,5	61,7	53,5	49,0
Март	59,4	66,9	53,1	61,3	53,4	48,9
Апрель	59,7	67,6	53,2	61,7	54,0	48,7
Май	59,8	67,6	53,4	61,7	54,2	48,8
Июнь	59,8	67,7	53,3	61,8	54,0	48,7
Июль	59,9	68,2	53,1	62,0	53,6	48,4
Август	60,4	68,5	53,6	62,0	55,3	48,5
Сентябрь	59,8	67,7	53,3	61,9	53,6	48,7
Октябрь	59,9	67,8	53,4	61,9	54,1	48,7

**Безработица..** В октябре 2022 г. 2,9 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в октябре 2022 г. у женщин составила 5,7 месяца, у мужчин - 5,6 месяца.

Увеличилась доля безработных, искавших работу от 1 до 3 месяцев, на 1,0 п.п. по сравнению с сентябрем 2022 г. и составила 31,2% (в городской местности - 34,4%, в сельской - 24,0%). Находились в состоянии застойной безработицы (искали работу более 12 месяцев) - 15,0% безработных (в городской местности - 12,4%, в сельской - 20,8%).

Таблица 8.15

**Динамика численности безработных в возрасте 15 лет и старше по  
продолжительности поиска работы**

	Общая численность безработных х, тыс. челове к	Из них ищут работу, в % к общей численности безработных						Среднее время поиска работы, месяцев
		менее 1 месяца	от 1 до 3 месяце в	от 3 до 6 месяце в	от 6 до 9 месяце в	от 9 до 12 месяце в	12 месяце в и более	
<b>2021 г.</b>								
Январь	4317	8,1	20,1	22,7	16,0	11,4	21,7	7,1
Февраль	4244	9,0	20,3	23,8	13,9	11,8	21,3	7,0
Март	4057	6,9	21,2	21,3	13,2	12,0	25,4	7,5
Апрель	3898	7,7	21,7	23,1	14,1	11,4	21,9	7,1
Май	3685	10,8	21,9	20,6	12,3	10,3	24,1	7,0
Июнь	3579	12,6	23,7	20,2	12,1	9,7	21,7	6,6
Июль	3430	17,3	23,5	21,6	9,8	8,1	19,8	6,1
Август	3356	12,6	24,9	18,9	9,9	10,5	23,2	6,7
Сентябрь	3272	10,2	26,7	20,0	10,3	8,7	24,1	6,8
Октябрь	3274	10,9	23,4	21,0	11,3	8,6	24,8	6,9
Ноябрь	3235	9,8	26,3	25,4	11,0	8,2	19,4	6,3
Декабрь	3220	10,4	26,1	22,3	11,2	8,1	21,9	6,5
<b>2022 г.</b>								
Январь	3296	8,8	22,7	23,0	13,8	10,6	21,1	6,8
Февраль	3071	9,2	25,6	21,7	15,6	9,8	18,1	6,4
Март	3078	8,4	24,5	22,5	15,2	12,1	17,4	6,6
Апрель	3005	11,3	25,3	21,3	13,3	10,9	18,0	6,4
Май	2946	11,6	28,3	21,6	11,6	9,2	17,8	6,1
Июнь	2951	14,6	26,5	17,3	11,7	10,3	19,6	6,3
Июль	2900	17,4	28,1	17,5	10,7	7,9	18,4	5,8

	Общая численность безработных, тыс. человек	Из них ищут работу, в % к общей численности безработных						Среднее время поиска работы, месяцев
		менее 1 месяца	от 1 до 3 месяцев	от 3 до 6 месяцев	от 6 до 9 месяцев	от 9 до 12 месяцев	12 месяцев и более	
Август	2855	12,4	32,7	17,7	10,9	8,0	18,3	5,9
Сентябрь	2887	12,6	30,2	17,2	11,0	10,5	18,5	6,1
Октябрь	2897	13,3	31,2	19,3	12,3	9,0	15,0	5,7

В октябре 2022 г. среди безработных в возрасте 15 лет и старше доля женщин составила 51,4%, уровень безработицы женщин (4,1%) выше уровня безработицы мужчин (3,7%).

Из 2,9 млн безработных 0,9 млн составляют сельские жители, 2,0 млн - городские. Уровень безработицы среди сельских жителей (5,3%) превышает уровень безработицы среди городских жителей (3,4%).

Средний возраст безработных в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составил 37,7 лет. Молодежь до 25 лет составляет среди безработных 17,6%, лица в возрасте 50 лет и старше - 21,6%, лица, не имеющие опыта трудовой деятельности – 25,5%.

К концу октября 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,7 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,6 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,4 млн человек получали пособие по безработице.

В течение октября 2022 г. получили статус безработного 100,8 тыс. человек, трудоустроено за месяц 87,0 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных были на 8,8 тыс. человек, или на 9,2% меньше, чем в октябре 2021 года.

В октябре 2022 г. нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в органах службы занятости населения, на 100 заявленных вакансий составила 39,1 человека.

## 8.2. Основные показатели социально-экономического развития Липецкой области за январь-октябрь 2022 г.<sup>6</sup>

### *Основные экономические и социальные показатели*

<sup>6</sup> <https://gks.ru/region/doc1142/Main.htm> Федеральная служба государственной статистики «социально-экономическое положение Липецкой области за январь-октябрь 2022 г.» от 30.11.2022 г.

## Основные социально-экономические показатели

	Абсолютные данные		В % к		Справочно: январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
	октябрь 2022 г.	январь- октябрь 2022 г.	октябрю 2021 г.	январю- октябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>			85,5	97,3	105,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	745,0	7524,0	110,8	134,3	95,6
обрабатывающие производства	79951,8	887200,4	82,4	108,0	139,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	2338,6	20711,9	97,1	102,6	114,6
водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1434,0	12558,9	101,3	101,3	134,5
Производство сельского хозяйства, млн рублей	30000,8	168358,6	95,2	103,1	87,3
Инвестиции в основной капитал <sup>2)</sup> , млн рублей		106663,4		81,8	104,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	98,8	658,7	76,7	68,5	97,8
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3)</sup> , млн т-км	106,4	829,1	124,4	127,3	117,3
Пассажирооборот автобусов общего пользования, млн пасс.-км	44,7	422,7	117,5	101,2	100,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	27891,3	273648,3	90,9	94,4	105,5
Оборот общественного питания, млн рублей	882,2	8103,4	100,8	97,2	124,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	6224,6	65203,5	92,6	97,7	107,1
Индекс потребительских цен			113,2	115,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров			92,2	100,0	141,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>2)</sup>					
номинальная, рублей	43367,7	45098,6	111,1	115,3	107,9
реальная			96,9	100,0	100,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	2302		87,6		

<sup>1)</sup> Агрегированный индекс производства 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 используются структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

<sup>2)</sup> Данные за сентябрь и январь-сентябрь 2022 г. Соответственно сентябрь 2022 г. в % к сентябрю 2021 г., январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.; справочно: январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.

<sup>3)</sup> По крупным и средним предприятиям.

**Промышленное производство**

Индекс промышленного производства за январь-октябрь 2022 года по сравнению с соответствующим периодом 2021 года составил 97,3%; в октябре 2022 года по сравнению с октябрём 2021 года – 85,5%, по сравнению с предыдущим месяцем – 109,2%.

## Индекс промышленного производства

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г. <sup>1)</sup></b>		
Январь	91,2	86,0
Февраль	104,3	105,8
Март	105,6	108,6
<b>I квартал</b>	<b>100,3</b>	<b>94,9</b>
Апрель	113,2	100,7
Май	105,1	95,0
Июнь	108,7	99,0
<b>II квартал</b>	<b>109,0</b>	<b>104,3</b>
<b>I полугодие</b>	<b>104,5</b>	
Июль	105,3	96,0
Август	95,9	87,1
Сентябрь	108,7	124,1
<b>III квартал</b>	<b>103,5</b>	<b>92,2</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>104,2</b>	
Октябрь	116,9	115,9
Ноябрь	113,2	94,9
Декабрь	109,7	102,7
<b>IV квартал</b>	<b>113,2</b>	<b>124,0</b>
<b>Год</b>	<b>106,6</b>	
<b>2022 г.</b>		
Январь <sup>1)</sup>	112,1	87,9
Февраль <sup>1)</sup>	96,6	91,1
Март <sup>1)</sup>	97,9	110,0
<b>I квартал <sup>1)</sup></b>	<b>101,9</b>	<b>85,5</b>
Апрель <sup>1)</sup>	95,1	97,9
Май <sup>1)</sup>	102,0	101,9
Июнь <sup>1)</sup>	91,2	88,5
<b>II квартал <sup>1)</sup></b>	<b>96,1</b>	<b>98,4</b>
<b>I полугодие <sup>1)</sup></b>	<b>99,0</b>	
Июль	98,0	103,2
Август	110,2	97,9
Сентябрь	90,8	102,2
<b>III квартал</b>	<b>98,9</b>	<b>94,9</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>98,9</b>	
Октябрь	85,5	109,2

<sup>1)</sup> Данные уточнены в соответствии с реализованной разработкой и приближены данных по производству и отгрузке продукции и динамика промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

**Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в октябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 30,0 млрд рублей, в январе-октябре 2022 г. – 168,4 млрд рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства в январе-октябре 2022 г. к январю-октябрю 2021 г. составил 103,1%.

Таблица 8.18

## Динамика производства продукции сельского хозяйства

	В % к			
	2021 г.		2022 г.	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Январь	94,8	54,7	106,1	62,4
Февраль	98,0	103,2	117,4	113,6
Март	104,9	121,7	91,8	95,6
<b>I квартал</b>	<b>99,5</b>		<b>104,2</b>	
Апрель	108,1	98,2	100,1	107,2
Май	98,3	94,8	116,2	111,4
Июнь	103,0	101,8	104,4	88,2
<b>II квартал</b>	<b>103,6</b>		<b>106,8</b>	
<b>I полугодие</b>	<b>101,6</b>		<b>105,6</b>	
Июль	86,9	в 3,7 р.	67,5	в 2,5 р.
Август	83,9	180,1	147,0	в 3,8 р.
Сентябрь	71,6	65,0	69,6	38,6
<b>III квартал</b>	<b>78,0</b>		<b>101,5</b>	
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>83,5</b>		<b>102,6</b>	
Октябрь	110,2	104,8	95,2	119,4
Ноябрь	108,2	40,5		
Декабрь	95,6	79,1		
<b>IV квартал</b>	<b>106,8</b>			
<b>Год</b>	<b>88,9</b>			

В хозяйствах области продолжается уборка урожая сельскохозяйственных культур. На 1 ноября т. г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, зерна (в первоначально-оприходованном весе) намолочено 3,8 млн тонн, что на четверть больше, чем на ту же дату предыдущего года. Сахарной свеклы накопано 2,0 млн тонн (на 30% меньше), подсолнечника на зерно намолочено 262,3 тыс. тонн (в 1,9 раза меньше), картофеля собрано 343,1 тыс. тонн (на 9% больше), овощей – 257,1 тыс. тонн (на 11% больше).

На конец октября 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 114,9 тыс. голов (на 0,8% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 43,8 тыс. (на 0,9% больше), поголовье свиней – 638,8 тыс. (на 7,0% меньше), овец и коз – 71,8 тыс. (на 3,5% меньше), птицы – 14260,4 тыс. голов (на 2,5% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 26% поголовья крупного рогатого скота, 4% - свиней, 77% - овец и коз (на конец октября 2021 г. - соответственно 28%, 4 и 77%).

В январе-октябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года продажа сельхоз организациями зерна увеличилась на 21%, семян подсолнечника - на 6, скота и птицы (в живом весе) - на 17, молока - на 4, яиц - на 7%.

### Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности "Строительство", в январе-октябре 2022 г. составил 57144,3 млн рублей, или 99,8% к уровню января-октября 2021 года.

Таблица 8.19

Динамика объема работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство»

	Млн рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г.</b>			
Январь	4091,1	83,8	61,1
Февраль	2432,3	45,4	59,1
Март	3905,4	106,9	160,8
<i>I квартал</i>	<i>10428,8</i>	<i>75,1</i>	<i>46,8</i>
Апрель	4761,9	88,9	122,0
Май	5227,7	92,7	108,6
Июнь	7444,5	113,0	140,8
<i>II квартал</i>	<i>17434,1</i>	<i>99,1</i>	<i>164,9</i>
<i>I полугодие</i>	<i>27862,9</i>	<i>88,4</i>	
Июль	7599,2	94,2	100,6
Август	5862,5	77,1	76,7
Сентябрь	5091,1	57,2	84,8
<i>III квартал</i>	<i>18552,8</i>	<i>75,7</i>	<i>102,9</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>46415,7</i>	<i>83,0</i>	
Октябрь	5680,4	65,4	111,0
Ноябрь	5826,3	71,9	102,0
Декабрь	6982,0	95,6	119,2
<i>IV квартал</i>	<i>18488,7</i>	<i>76,7</i>	<i>96,6</i>
<i>Январь-декабрь</i> (в 1-ой оценке)	<i>64904,4</i>	<i>81,2</i>	
<b>2022 г.</b>			
Январь	2894,2	64,5	41,2
Февраль	4598,8	174,3	159,6
Март	5311,9	124,0	114,2
<i>I квартал</i>	<i>12804,9</i>	<i>112,3</i>	<i>68,5</i>
Апрель	5338,1	100,2	98,5
Май	4406,4	75,7	82,2
Июнь	6221,9	74,3	138,0
<i>II квартал</i>	<i>15966,4</i>	<i>82,0</i>	<i>120,1</i>
<i>I полугодие</i>	<i>28771,3</i>	<i>93,5</i>	
Июль	7091,1	84,3	114,0
Август	5284,1	81,2	73,9
Сентябрь	10274,5	187,5	195,5
<i>III квартал</i>	<i>22649,7</i>	<i>111,2</i>	<i>139,2</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>51421,0</i>	<i>100,5</i>	
Октябрь	5723,3	93,9	55,7

За январь-октябрь 2022 г. организациями всех форм собственности и населением построено 5496 квартир. Общая площадь введенных жилых зданий составила 658,7 тыс. кв. метров, что составляет 68,5% к уровню января-октября 2021 года.

Населением за счет собственных и заемных средств построено 510,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составляет 77,5% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2022 года. По сравнению с январем-октябрем 2021 года ввод индивидуального жилья уменьшился на 179,3 тыс. кв. метров, или на 26,0%

### **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 27891,3 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. – 273648,3 млн рублей или 94,4%.

Таблица 8.20

### Динамика оборота розничной торговли

	Млн рублей	В % к <sup>1)</sup>	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г.</b>			
Январь	22114,1	96,7	79,4
Февраль	22007,5	96,6	98,6
Март	24064,7	98,1	108,3
<b>I квартал</b>	<b>68186,3</b>	<b>97,2</b>	<b>88,5</b>
Апрель	24209,3	122,9	100,0
Май	24646,0	116,6	100,9
Июнь	24993,9	110,6	100,8
<b>II квартал</b>	<b>73849,2</b>	<b>116,4</b>	<b>105,8</b>
<b>I полугодие</b>	<b>142035,5</b>	<b>106,3</b>	
Июль	25849,3	104,1	103,0
Август	26872,7	104,8	103,6
Сентябрь	26405,4	106,6	97,3
<b>III квартал</b>	<b>79127,4</b>	<b>105,1</b>	<b>105,4</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>221162,9</b>	<b>105,9</b>	
Октябрь	26880,1	102,8	99,9
Ноябрь	26615,2	101,0	98,2
Декабрь	31171,7	102,0	116,2
<b>IV квартал</b>	<b>84667,0</b>	<b>101,9</b>	<b>103,2</b>
<b>Год</b>	<b>305829,9</b>	<b>104,8</b>	
<b>2022 г.</b>			
Январь	24574,3	100,2	78,0
Февраль	24335,1	99,8	98,1
Март	29319,4	102,3	111,0
<b>I квартал</b>	<b>78228,8</b>	<b>100,8</b>	<b>87,8</b>
Апрель	26383,9	89,9	87,8
Май	26868,8	90,3	101,3
Июнь	27683,1	92,6	103,4
<b>II квартал</b>	<b>80935,8</b>	<b>90,9</b>	<b>95,3</b>
<b>I полугодие</b>	<b>159164,6</b>	<b>95,7</b>	
Июль	29270,8	95,5	106,4
Август	29423,0	93,5	101,4
Сентябрь	27898,6	90,9	94,6
<b>III квартал</b>	<b>86392,4</b>	<b>93,3</b>	<b>108,2</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>245757,0</b>	<b>94,8</b>	
Октябрь	27891,3	90,9	99,8

<sup>1)</sup> В сопоставимых ценах.

В октябре 2022 года оборот розничной торговли на 95,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка; доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в октябре 2021 г. – 95,7% и 4,3% соответственно).

### **Оптовая торговля**

В январе-октябре 2022 года оборот оптовой торговли составил 370,5 млрд рублей, или 86,1% к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 36% оборота оптовой торговли.

Таблица 8.21

## Динамика оборота оптовой торговли

	Оборот оптовой торговли			в том числе оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли		
	млн рублей	в % к <sup>1)</sup>		млн рублей	в % к <sup>1)</sup>	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2021 г.</b>						
Январь	26504,4	107,3	63,0	21754,8	106,1	65,8
Февраль	31536,3	103,8	116,7	25414,9	99,0	114,5
Март	41150,0	90,3	128,4	33032,0	84,3	127,9
<b>I квартал</b>	<b>99190,7</b>	<b>98,5</b>	<b>81,0</b>	<b>80201,7</b>	<b>94,0</b>	<b>80,5</b>
Апрель	42846,1	120,0	101,3	34579,1	118,6	101,9
Май	34341,7	104,5	78,6	28638,6	107,7	81,2
Июнь	35719,0	102,1	100,2	29594,2	105,7	99,6
<b>II квартал</b>	<b>112906,8</b>	<b>109,2</b>	<b>106,1</b>	<b>92811,9</b>	<b>111,0</b>	<b>107,9</b>
<b>I полугодие</b>	<b>212097,5</b>	<b>103,9</b>		<b>173013,6</b>	<b>102,3</b>	
Июль	37854,5	81,8	111,5	29887,5	79,9	105,6
Август	45992,6	106,7	121,5	36492,8	103,1	122,1
Сентябрь	45730,0	101,4	98,8	35136,7	96,0	95,7
<b>III квартал</b>	<b>129577,1</b>	<b>96,4</b>	<b>112,3</b>	<b>101517,0</b>	<b>92,8</b>	<b>107,1</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>341674,6</b>	<b>101,0</b>		<b>274530,6</b>	<b>98,7</b>	
Октябрь	42056,0	91,1	91,5	32567,7	85,1	92,2
Ноябрь	42690,7	101,6	101,5	32405,2	93,4	99,5
Декабрь	47941,7	98,8	109,7	36031,6	94,5	108,6
<b>IV квартал</b>	<b>132688,4</b>	<b>97,1</b>	<b>100,7</b>	<b>101004,5</b>	<b>91,0</b>	<b>97,8</b>
<b>Год</b>	<b>474363,0</b>	<b>99,8</b>		<b>375535,1</b>	<b>96,4</b>	
<b>2022 г.</b>						
Январь	29241,5	94,5	60,3	21245,4	83,7	58,3
Февраль	30094,2	81,8	100,9	22040,6	74,3	101,7
Март	52714,3	99,9	156,8	41006,6	96,8	166,5
<b>I квартал</b>	<b>112050,0</b>	<b>92,6</b>	<b>78,1</b>	<b>84292,6</b>	<b>86,1</b>	<b>77,2</b>
Апрель	47745,5	87,2	88,4	38327,6	86,7	91,3
Май	28051,6	66,3	59,7	20623,3	58,4	54,7
Июнь	29014,1	71,2	107,6	21599,9	63,9	109,0
<b>II квартал</b>	<b>104811,2</b>	<b>75,6</b>	<b>86,5</b>	<b>80550,8</b>	<b>70,7</b>	<b>88,3</b>
<b>I полугодие</b>	<b>216861,2</b>	<b>83,6</b>		<b>164843,4</b>	<b>77,9</b>	
Июль	33548,1	82,8	124,8	25374,1	79,3	126,8
Август	44514,5	96,5	141,5	34768,6	95,0	146,2
Сентябрь	35907,2	79,8	81,7	25991,8	75,2	75,7
<b>III квартал</b>	<b>113969,8</b>	<b>86,6</b>	<b>127,0</b>	<b>86134,5</b>	<b>83,5</b>	<b>124,9</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>330831,0</b>	<b>84,7</b>		<b>250977,9</b>	<b>80,0</b>	
Октябрь	39628,4	98,7	113,2	27226,5	87,6	107,4

<sup>1)</sup> В сопоставимых ценах.

В январе-октябре 2022 года оборот оптовой торговли на 75% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 278,2 млрд рублей, или 80,8% к соответствующему периоду предыдущего года.

**Потребительские цены**

Индекс потребительских цен в октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100%, непродовольственные товары – 100,3, услуги – 100,4%.



Таблица 8.22

## Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

	Всего		в том числе на					
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
<b>2021 г.</b>								
Январь	100,6	100,6	100,6	100,6	100,4	100,4	100,9	100,9
Февраль	100,8	101,4	101,5	102,1	100,4	100,8	100,1	101,0
Март	100,8	102,2	100,7	102,9	101,2	102,1	100,4	101,4
<b>I квартал</b>	<b>102,2</b>	<b>102,2</b>	<b>102,9</b>	<b>102,9</b>	<b>102,1</b>	<b>102,1</b>	<b>101,4</b>	<b>101,4</b>
Апрель	100,6	102,8	100,6	103,4	100,7	102,8	100,4	101,9
Май	100,7	103,6	100,6	104,0	101,1	103,9	100,3	102,2
Июнь	100,6	104,2	100,4	104,5	100,8	104,8	100,6	102,9
<b>II квартал</b>	<b>101,9</b>	<b>104,2</b>	<b>101,5</b>	<b>104,5</b>	<b>102,7</b>	<b>104,8</b>	<b>101,4</b>	<b>102,9</b>
Июль	100,4	104,7	99,8	104,3	100,9	105,8	100,7	103,5
Август	100,4	105,1	100,1	104,3	100,7	106,5	100,7	104,2
Сентябрь	100,8	105,9	101,4	105,8	100,7	107,2	99,9	104,1
<b>III квартал</b>	<b>101,7</b>	<b>105,9</b>	<b>101,3</b>	<b>105,8</b>	<b>102,3</b>	<b>107,2</b>	<b>101,2</b>	<b>104,1</b>
Октябрь	101,6	107,6	103,1	109,1	100,9	108,2	100,2	104,2
Ноябрь	100,8	108,5	101,2	110,4	100,5	108,7	100,6	104,9
Декабрь	100,6	109,1	100,9	111,4	100,6	109,3	100,0	104,9
<b>IV квартал</b>	<b>103,0</b>	<b>109,1</b>	<b>105,3</b>	<b>111,4</b>	<b>102,0</b>	<b>109,3</b>	<b>100,8</b>	<b>104,9</b>
<b>2022 г.</b>								
Январь	101,2	101,2	101,4	101,4	100,7	100,7	101,7	101,7
Февраль	100,8	102,0	100,9	102,4	100,9	101,6	100,5	102,2
Март	107,2	109,3	105,1	107,5	111,4	113,1	104,4	106,7
<b>I квартал</b>	<b>109,3</b>	<b>109,3</b>	<b>107,5</b>	<b>107,5</b>	<b>113,1</b>	<b>113,1</b>	<b>106,7</b>	<b>106,7</b>
<b>2022 г.</b>								
Апрель	102,4	111,9	103,7	111,6	101,5	114,8	101,4	108,2
Май	100,2	112,2	100,9	112,6	100,1	114,8	99,2	107,4
Июнь	99,9	112,1	99,5	112,0	99,9	114,7	100,6	108,0
<b>II квартал</b>	<b>102,5</b>	<b>112,1</b>	<b>104,2</b>	<b>112,0</b>	<b>101,4</b>	<b>114,7</b>	<b>101,2</b>	<b>108,0</b>
Июль	99,7	111,7	99,0	110,8	99,9	114,6	100,8	108,9
Август	99,4	111,1	98,3	109,0	100,0	114,6	100,3	109,2
Сентябрь	100,3	111,4	100,1	109,0	100,4	115,1	100,6	109,8
<b>III квартал</b>	<b>99,4</b>	<b>111,4</b>	<b>97,3</b>	<b>109,0</b>	<b>100,3</b>	<b>115,1</b>	<b>101,7</b>	<b>109,8</b>
Октябрь	100,2	111,6	100,0	109,0	100,3	115,4	100,4	110,2

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в октябре 2022 г. составил 100%, с начала года – 115,4% (в октябре 2021 г. – 101,4%, с начала года – 108,3%).

В октябре 2022 г. цены на продовольственные товары по сравнению с предыдущим месяцем практически остались неизменными (в октябре 2021 г. - повысились на 3,1%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2022 г. возросли на 0,3% (в октябре 2021 г. – на 0,9%).

Цены и тарифы на услуги в октябре 2022 г. выросли на 0,4% (в октябре 2021 г. – на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Липецкой области в конце октября 2022 г. составила 17489,9 рублей в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость выросла на 0,4%, с начала года возросла на 7,6%.

**Цены производителей**

В октябре 2022 г. индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 99,7%, в том числе индекс цен в добыче полезных ископаемых – 99,6%, в обрабатывающих производствах – 99,7, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 98,4, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100%.

Таблица 8.23

## Индексы цен производителей промышленных товаров

	Всего		в том числе по видам экономической деятельности							
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	добыча полезных ископаемых		обрабатывающие производства		обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
<b>2021 г.</b>										
Январь	106,1	106,1	100,6	100,6	106,6	106,6	99,8	99,8	100,0	100,0
Февраль	108,4	115,0	98,2	98,7	109,0	116,2	102,1	102,0	100,0	100,0
Март	100,8	116,0	100,0	98,7	100,9	117,2	100,6	102,6	100,0	100,0
<b>I квартал</b>	<b>116,0</b>	<b>116,0</b>	<b>98,7</b>	<b>98,7</b>	<b>117,2</b>	<b>117,2</b>	<b>102,6</b>	<b>102,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Апрель	102,2	118,5	100,7	99,4	102,4	120,0	98,9	101,4	100,0	100,0
Май	105,8	125,4	98,7	98,1	106,2	127,5	100,1	101,5	100,0	100,0
Июнь	113,4	142,2	100,2	98,3	114,4	145,8	99,3	100,8	100,0	100,0
<b>II квартал</b>	<b>122,6</b>	<b>142,2</b>	<b>99,5</b>	<b>98,3</b>	<b>124,4</b>	<b>145,8</b>	<b>98,3</b>	<b>100,8</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Июль	103,1	146,6	99,9	98,2	103,1	150,4	102,4	103,3	104,2	104,3
Август	98,4	144,2	102,8	100,9	98,1	147,6	102,6	105,9	100,0	104,3
Сентябрь	93,6	135,0	100,5	101,4	93,2	137,6	100,9	106,9	100,0	104,3
<b>III квартал</b>	<b>94,9</b>	<b>135,0</b>	<b>103,2</b>	<b>101,4</b>	<b>94,3</b>	<b>137,6</b>	<b>106,0</b>	<b>106,9</b>	<b>104,2</b>	<b>104,3</b>
Октябрь	92,5	124,9	100,7	102,2	92,1	126,6	99,4	106,3	100,0	104,3
Ноябрь	98,7	123,4	100,3	102,5	98,7	125,0	97,9	104,1	100,0	104,3
Декабрь	102,9	127,0	101,2	103,7	103,2	129,0	97,8	101,8	100,0	104,3
<b>IV квартал</b>	<b>94,1</b>	<b>127,0</b>	<b>102,3</b>	<b>103,7</b>	<b>93,8</b>	<b>129,0</b>	<b>95,2</b>	<b>101,8</b>	<b>100,0</b>	<b>104,3</b>
<b>2022 г.</b>										
Январь	102,1	102,1	102,0	102,0	102,2	102,2	100,4	100,4	99,5	99,5
Февраль	100,8	102,9	100,1	102,1	100,8	103,0	100,1	100,5	100,0	99,5
Март	107,2	110,3	101,4	103,6	107,6	110,8	101,3	101,8	100,0	99,5
<b>I квартал</b>	<b>110,3</b>	<b>110,3</b>	<b>103,6</b>	<b>103,6</b>	<b>110,8</b>	<b>110,8</b>	<b>101,8</b>	<b>101,8</b>	<b>99,5</b>	<b>99,5</b>
Апрель	102,8	113,3	100,7	104,3	103,0	114,1	98,4	100,1	100,0	99,5
Май	97,2	110,1	99,4	103,6	97,0	110,6	100,7	100,8	100,0	99,5
Июнь	93,0	102,4	102,5	106,2	92,6	102,5	98,5	99,3	100,0	99,5
<b>II квартал</b>	<b>92,8</b>	<b>102,4</b>	<b>102,6</b>	<b>106,2</b>	<b>92,5</b>	<b>102,5</b>	<b>97,6</b>	<b>99,3</b>	<b>100,0</b>	<b>99,5</b>
Июль	88,3	90,4	100,2	106,4	87,5	89,7	103,6	102,9	103,4	102,9
Август	98,8	89,3	100,0	106,5	98,6	88,4	103,8	106,8	100,0	102,9
Сентябрь	101,8	91,0	104,7	111,5	101,9	90,0	101,0	107,9	100,0	102,9
<b>III квартал</b>	<b>88,9</b>	<b>91,0</b>	<b>104,9</b>	<b>111,5</b>	<b>87,9</b>	<b>90,0</b>	<b>108,6</b>	<b>107,9</b>	<b>103,4</b>	<b>102,9</b>
Октябрь	99,7	90,6	99,6	111,0	99,7	89,8	98,4	106,2	100,0	102,9

В октябре 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,3%, в том числе в растениеводстве – 102,0%, в животноводстве – 99,8%.

Таблица 8.24

## Индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции

	Всего		в том числе			
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	растениеводство		животноводство	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
<b>2021 г.</b>						
Январь	102,9	102,9	101,5	101,5	105,4	105,4
Февраль	105,0	108,1	107,3	109,0	100,9	106,4
Март	97,6	105,5	96,1	104,7	100,6	106,9
<b>I квартал</b>	<b>105,5</b>	<b>105,5</b>	<b>104,7</b>	<b>104,7</b>	<b>106,9</b>	<b>106,9</b>
Апрель	100,1	105,6	98,8	103,4	102,5	109,6
Май	98,0	103,5	95,8	99,1	101,8	111,5
Июнь	98,5	102,0	96,6	95,7	101,7	113,4
<b>II квартал</b>	<b>96,7</b>	<b>102,0</b>	<b>91,4</b>	<b>95,7</b>	<b>106,1</b>	<b>113,4</b>
Июль	99,8	101,8	97,8	93,6	103,0	116,8
Август	100,4	102,2	98,5	92,2	103,2	120,6
Сентябрь	102,2	104,4	102,7	94,6	101,5	122,4
<b>III квартал</b>	<b>102,4</b>	<b>104,4</b>	<b>98,9</b>	<b>94,6</b>	<b>107,9</b>	<b>122,4</b>
Октябрь	106,5	111,2	109,5	103,7	102,2	125,0
Ноябрь	102,1	113,5	101,2	104,9	103,5	129,3
Декабрь	101,8	115,6	104,7	109,8	97,5	126,1
<b>IV квартал</b>	<b>110,7</b>	<b>115,6</b>	<b>116,1</b>	<b>109,8</b>	<b>103,1</b>	<b>126,1</b>
<b>2022 г.</b>						
Январь	102,9	102,9	103,3	103,3	102,1	102,1
Февраль	100,5	103,5	101,3	104,7	98,7	100,7
Март	100,7	104,2	99,3	103,9	103,9	104,7
<b>I квартал</b>	<b>104,2</b>	<b>104,2</b>	<b>103,9</b>	<b>103,9</b>	<b>104,7</b>	<b>104,7</b>
Апрель	101,3	105,5	102,4	106,4	98,8	103,5
Май	98,2	103,6	98,8	105,1	96,7	100,1
Июнь	97,2	100,7	95,9	100,8	100,6	100,7
<b>II квартал</b>	<b>96,7</b>	<b>100,7</b>	<b>97,0</b>	<b>100,8</b>	<b>96,1</b>	<b>100,7</b>
Июль	96,9	97,6	95,6	96,3	99,8	100,5
Август	94,4	92,1	91,1	87,8	101,5	102,0
Сентябрь	100,3	92,4	101,2	88,8	96,4	100,4
<b>III квартал</b>	<b>91,7</b>	<b>92,4</b>	<b>88,2</b>	<b>88,8</b>	<b>99,7</b>	<b>100,4</b>
Октябрь	101,3	93,6	102,0	90,7	99,8	100,2

## Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2022 года, составила 43367,7 рубля. По сравнению с августом 2022 года она снизилась на 2,2%, а по сравнению с сентябрем 2021 года увеличилась на – 11,1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2022 года составила 96,9% к уровню сентября 2021 года, и 97,5% – к уровню августа 2022 года.

Таблица 8.25

## Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы

	Средняя номинальная начисленная заработная плата, рублей	в % к:		Реальная заработная плата в % к:	
		к предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года	к предыдущему периоду	соответствующему периоду предыдущего года
<b>2021 г.</b>					
Январь	36126,2	76,1	104,0	75,6	97,9
Февраль	35372,2	96,9	104,7	96,1	98,0
Март	41276,7	116,7	109,8	115,8	102,5
Апрель	39372,9	95,4	112,1	94,9	105,1
Май	39913,8	100,1	104,5	99,4	97,5
Июнь	41755,7	104,6	114,0	104,0	106,0
Июль	39683,9	94,9	105,8	94,5	98,3
Август	38699,4	97,5	106,1	97,1	98,2
Сентябрь	39028,6	100,9	108,3	100,2	99,7
Октябрь	39204,8	100,4	109,2	98,9	99,5
Ноябрь	39807,9	101,6	102,8	100,8	93,9
Декабрь	51973,4	130,6	109,2	129,9	100,1
<b>2022 г.</b>					
Январь	40334,4	76,6	110,4	75,7	100,6
Февраль	41205,3	100,0	116,5	99,2	106,1
Март	55125,9	133,6	133,6	124,6	114,5
Апрель	43467,4	78,0	109,1	76,2	91,8
Май	44151,6	101,1	110,6	100,9	93,6
Июнь	47246,5	107,0	113,0	107,1	96,3
Июль	44357,1	92,7	111,7	93,0	95,9
Август	44313,9	99,9	114,6	100,6	99,4
Сентябрь	43367,7	97,8	111,1	97,5	96,9

<sup>1/</sup> Исключая субъекты малого предпринимательства.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2022 года составила 6686,0 тыс. рублей.

### Пенсии

По данным Отделения Пенсионного фонда Российской Федерации по Липецкой области, на 1 октября 2022 года средний размер назначенных пенсий составил 17744 рубля и увеличился по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 17,1%. Реальный размер назначенных пенсий (с учетом изменения индекса потребительских цен) увеличился на 3,5%.

Таблица 8.26

### Динамика среднего размера начисленных пенсий

	Средний размер назначенных пенсий <sup>1)</sup> , рублей	Реальный размер назначенных пенсий <sup>2)</sup> в % к			Средний размер назначенных пенсий в % к среднему размеру начисленной заработной платы работников организаций <sup>3)</sup>
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду	декабрю предыдущего года	
<b>2021 г.</b>					
Январь	15060	99,5	105,2	105,2	41,7
Февраль	15066	98,9	99,3	104,4	42,6
Март	15073	98,7	99,2	103,6	36,5
<b>I квартал</b>	<b>15066<sup>2)</sup></b>	<b>99,0</b>	<b>103,0</b>		<b>39,9</b>
Апрель	15106	99,0	99,6	103,3	38,4
Май	15113	98,5	99,3	102,6	37,9
Июнь	15116	97,7	99,4	102,0	36,2
<b>II квартал</b>	<b>15112<sup>2)</sup></b>	<b>98,4</b>	<b>98,3</b>		<b>37,3</b>
<b>I полугодие</b>	<b>15089<sup>2)</sup></b>	<b>98,7</b>			<b>38,6</b>
Июль	15114	98,2	99,6	101,5	38,1
Август	15152	97,8	99,8	101,3	39,2
Сентябрь <sup>3)</sup>	25150	161,3	164,7	166,9	64,4
<b>III квартал<sup>3)</sup></b>	<b>18472<sup>2)</sup></b>	<b>119,2</b>	<b>120,2</b>		<b>47,2</b>
<b>Январь-сентябрь<sup>3)</sup></b>	<b>16217<sup>2)</sup></b>	<b>105,6</b>			<b>41,5</b>
Октябрь	15147	96,2	99,3 <sup>3)</sup>	99,0	38,6
Ноябрь	15137	97,0	99,1	98,1	38,0
Декабрь	15130	97,5	99,4	97,5	29,1
<b>IV квартал</b>	<b>15138<sup>2)</sup></b>	<b>96,9</b>	<b>79,6</b>		<b>34,7</b>
<b>Год<sup>3)</sup></b>	<b>15947<sup>2)</sup></b>	<b>103,4</b>			<b>39,6</b>
<b>2022 г.</b>					
Январь	16136	97,6	105,4	105,4	40,0
Февраль	16183	97,8	99,5	104,8	39,3
Март	16183	92,0	93,3	97,8	29,4
<b>I квартал</b>	<b>16167<sup>2)</sup></b>	<b>95,7</b>	<b>101,8</b>		<b>35,2</b>
Апрель	16267	90,7	98,2	96,1	37,4
Май	16231	90,9	99,6	95,6	36,8
Июнь	17660	99,6	108,9	104,2	37,4
<b>II квартал</b>	<b>16719<sup>2)</sup></b>	<b>93,7</b>	<b>96,2</b>		<b>37,1</b>
<b>I полугодие</b>	<b>16443<sup>2)</sup></b>	<b>94,7</b>			<b>36,1</b>
Июль	17663	100,3	100,3	104,5	39,8
Август	17702	101,4	100,8	105,4	39,9
Сентябрь	17724		99,8	105,2	40,9
без учета ЕВ-2021		102,0			
с учетом ЕВ-2021		61,4			
<b>III квартал</b>	<b>17696<sup>2)</sup></b>		<b>106,5</b>		<b>40,2</b>
без учета ЕВ-2021		101,2			
с учетом ЕВ-2021		83,0			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>16361<sup>2)</sup></b>				<b>37,4</b>
без учета ЕВ-2021		96,8			
с учетом ЕВ-2021		90,2			
Октябрь	17744	103,5	99,9	105,1	... <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Приведены данные отбавления Пенсионного фонда Российской Федерации по Липецкой области.  
<sup>2)</sup> Данные рассчитаны на основе Методики расчетов основных показателей пенсионного обеспечения, утвержденной приказом Росстата от 23 июня 2009 г. № 118.  
<sup>3)</sup> Данные приведены с учетом единовременной денежной выплаты в сентябре 2021 г. (далее ЕВ-2021) в размере 10 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 24 августа 2021 г. № 486.  
<sup>4)</sup> Данные публикуются после получения отчетных данных о среднем размере начисленной заработной платы работников организаций.

### Занятость и безработица

В сентябре 2022 года в общей численности занятого в экономике населения 244,8 тыс. человек, или 43,8% составляли штатные работники организаций (без учета совместителей), не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 7,8 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число

замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2022 года составило 252,5 тыс. человек и было меньше, чем в сентябре 2021 г. на 4,7 тыс. человек, или на 1,8%.

По итогам обследования рабочей силы численность рабочей силы в среднем за август-октябрь 2022 г. составила 593,4 тыс. человек, или 53,7% от общей численности населения области. Почти 574 тыс. человек, или 96,7% рабочей силы (экономически активного населения) были заняты в экономике и 19,4 тыс. человек (3,3%) не имели занятия, но активно искали его (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные).

К концу октября 2022 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 4,4 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 2,3 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 1,8 тыс. человек получали пособие по безработице.

### **8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимого имущества**

#### ***Особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости<sup>7</sup>***

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру, и дифференцировать его можно по различным признакам. Исходя из триединства сущности недвижимости как товара на рынке недвижимости сформировались и активно действуют три сектора:

- развития (создания) объектов недвижимости;
- управления (эксплуатации) объектами недвижимости;
- оборота прав на ранее созданную недвижимость.

Основные признаки сектора развития (создания) объектов недвижимости в переходный период – это слабая изученность, недостаточность качественно отработанных технологий эффективного и экономичного строительства и, следовательно, долгосрочного спроса на строительное оборудование, материалы и др.

Сектор управления объектами недвижимости отслеживает степень влияния товарных характеристик объектов на их доходность, формирует запрос сектору развития на создание наиболее доходных типов объектов недвижимости. При недостаточной развитости сектора управления, что имеет место на отечественном рынке недвижимости, запрос сектору развития передается непосредственно из сектора оборота.

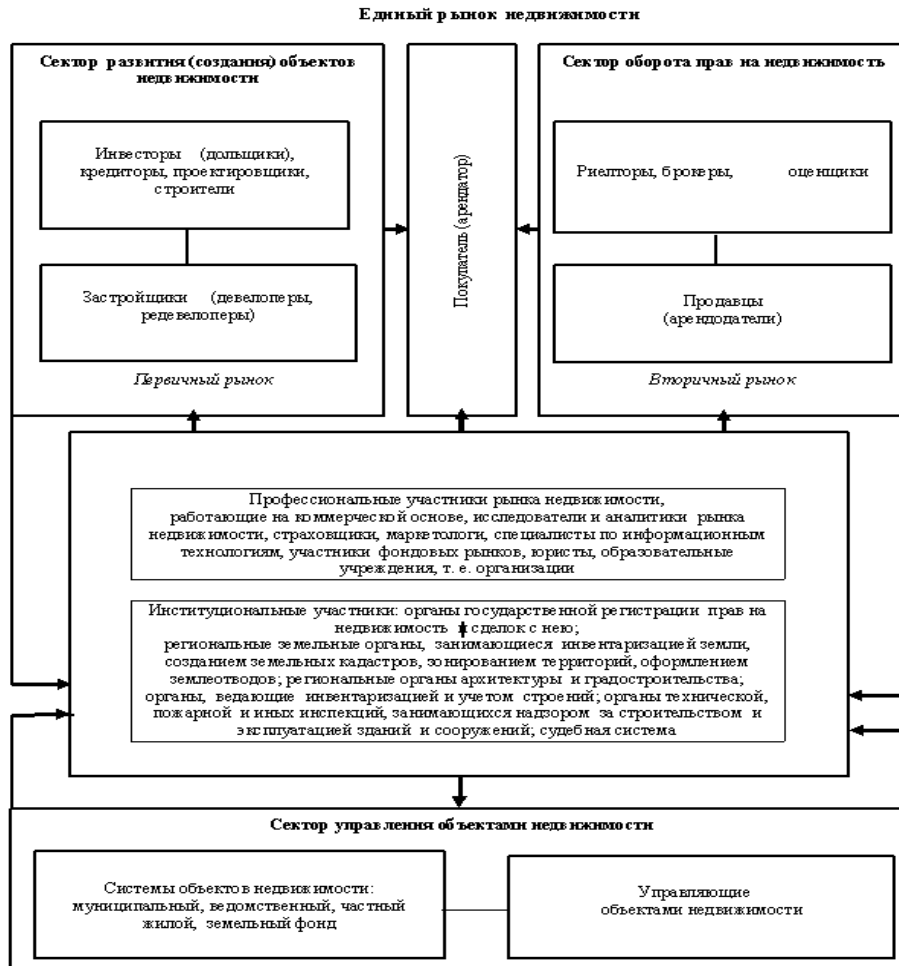
Сектор оборота прав на недвижимость формирует рыночную цену ее объектов.

Привлекательность, объем и динамика развития секторов зависят от связанных с ними финансовых потоков.

Часто выделяют в отдельный сектор процессы исследования развития рынка недвижимости как самоорганизующейся системы. Этот сектор связан со всеми тремя секторами функционирования рынка недвижимости, и его результаты важны для всех секторов. В то же время он не может быть включен ни в один из них, так как исследование развития рынка недвижимости должно представлять обособленный и независимый взгляд на процесс развития и функционирования рынка недвижимости.

Рассмотрим субъектную структуру рынка. Экономическими субъектами рынка недвижимости являются покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели), профессиональные и институциональные участники рынка.

<sup>7</sup> Данный раздел подготовлен на основе издания: А.Н.Асаул, С.Н.Иванов, М.К.Старовойтов Экономика недвижимости 3-е изд., исправ.-СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. [http://proocenka.ru/doc.2k/ot2002/zet/Z\\_bazo.doc](http://proocenka.ru/doc.2k/ot2002/zet/Z_bazo.doc)



*Рис. 8.3. Субъектная структура рынка недвижимости*

Покупатель (арендатор) – главный субъект рынка недвижимости. Им может быть физическое или юридическое лицо, а также орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону. Именно для покупателей работает рынок недвижимости.

Продавец (арендодатель) – это любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект недвижимости. В качестве продавца может выступать государство в лице специализированных органов управления собственностью.

Состав профессиональных участников рынка недвижимости определен перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

К институциональным участникам, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся:

- органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;
- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование (федеральные и региональные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра), зонирование территорий, оформление землеотвода;
- федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;

- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений, органы технической, пожарной и иных инспекций, занимающихся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений.

К неинституциональным участникам, работающим на коммерческой основе, относятся:

- предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица, осуществляющие коммерческую деятельность на рынке в соответствии с законом;
- инвесторы, осуществляющие вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных и других средств в форме инвестиций в объекты недвижимости;
- риелторы (брокеры), оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости;
- застройщики, владеющие на правах собственности или аренды участком земли и принявшие решение о создании и развитии объектов недвижимости с привлечением подрядчиков и соинвесторов;
- девелоперы, разрабатывающие функциональную концепцию объекта недвижимости, включая надзор за ее воплощением;
- редевелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием территорий (вторичной застройкой);
- заказчики, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов. Ими могут быть как застройщики, так и назначенные ими лица (инвесторы и др.);
- страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;
- управляющие проектом, выполняющие общее планирование, координацию и контроль за реализацией проекта от начала до завершения с целью удовлетворения требований заказчика и обеспечения осуществимости проекта с функциональной и экономической точек зрения, а также завершения строительства в заданный срок в рамках утвержденной сметы и в соответствии с установленными стандартами качества;
- управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объектов недвижимости;
- оценщики объектов недвижимости, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов недвижимости;
- финансисты (банкиры), занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;
- аналитики, выполняющие исследование рынка недвижимости и подготовку информации для принятия стратегических решений по его развитию;
- участники фондового рынка, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищных облигаций, пулов закладных при ипотечном кредитовании и пр.);
- маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, продвигающие объекты и услуги на рынке недвижимости;
- специалисты по информационным технологиям, обслуживающие рынок недвижимости, информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;
- юристы, осуществляющие юридическое сопровождение операций на рынке недвижимости;
- специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;
- другие – сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

На практике рынок недвижимости часто делят по способу совершения сделок на первичный и вторичный.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенными), а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу объектов в оборот прав собственности на рынке недвижимости.

Под вторичным рынком недвижимости понимают сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость. Такие объекты, как правило, длительное время эксплуатируются на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации, но возможности реагирования на изменение этой ситуации на первичном и вторичном рынках различны.

Так, при падении спроса на объекты недвижимости вторичный рынок может достаточно гибко реагировать сокращением предложения и снижением цен, при котором нижняя граница определяется ценой приобретения объекта, финансовым положением продавца и соответствием уровня его доходов уровню текущих затрат на содержание объектов недвижимости. Диапазон снижения цен или предложения может быть довольно широк.

На первичном рынке недвижимости ситуация иная: нижняя граница цены определяется уровнем затрат на строительство. Вместе с тем здесь сложнее как уменьшить, так и увеличить предложение. В строительный процесс вовлечен ряд организаций, каждая из которых заинтересована в использовании своих мощностей и ресурсов, поэтому прекратить строительный процесс мгновенно невозможно. Также невозможно быстро увеличить предложение – процесс создания объектов недвижимости занимает месяцы и даже годы. Предложение на первичном рынке является абсолютно неэластичным в краткосрочном периоде.

Первичный и вторичный рынки влияют друг на друга. Например, цены вторичного рынка являются своеобразным ориентиром, показывающим, насколько рентабельно новое строительство при существующем уровне затрат.

Развитие рынка недвижимости определяется:<sup>8</sup>

- Экономическим ростом или ожиданиями такого роста;
- Финансовыми возможностями для приобретения недвижимости;
- Взаимосвязью между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.

### ***Классификация объектов недвижимости<sup>9</sup>***

Основной целью классификации объектов недвижимости является выделение сегментов рынка недвижимости, различающихся по закономерностям ценообразования и бизнес-процессов. Объекты недвижимости можно классифицировать по различным признакам.

<sup>8</sup> Печенкина В.В., Кашина Е.В., Березовская Р.Э. Экономика недвижимости, ФА по образованию и науке РФ ФГОУ высшего профессионального образования «Сибирский Федеральный Университет» Институт Градостроительства и Региональной Экономики Кафедра «Экономика и предпринимательство в строительстве» [http://files.lib.sfu-kras.ru/ebibl/umkd/2022/u\\_presentation.pdf](http://files.lib.sfu-kras.ru/ebibl/umkd/2022/u_presentation.pdf)

<sup>9</sup> Данный раздел подготовлен на основе издания: «Анализ рынка недвижимости для профессионалов»/ Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. - М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009 г.



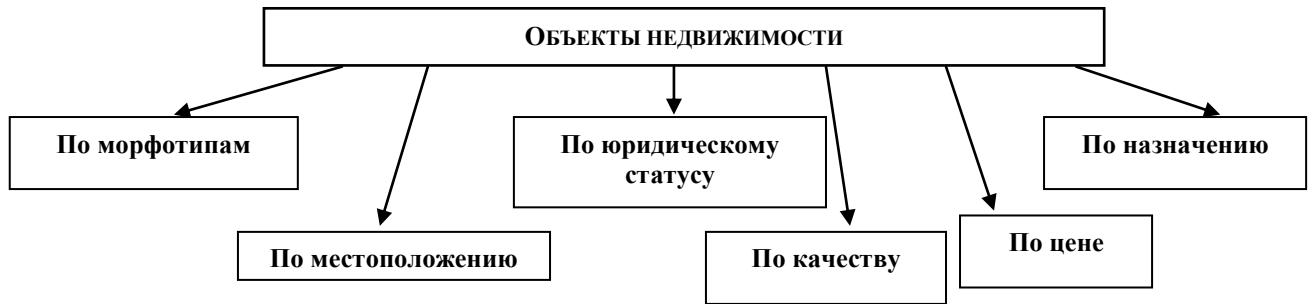


Рис. 8.4. Признаки классификации объектов недвижимости

**Морфотипы объектов недвижимости** — это формы объемно-пространственной организации застройки, соответствующие определенным количественным параметрам и некоторым устоявшимся качественным параметрам. К количественным параметрам относятся, прежде всего, плотность застройки, средняя этажность и процент застройки; к качественным — отличительные архитектурно-конструктивные и иные особенности. Другие количественные и качественные параметры также относятся большей частью к приемам размещения зданий относительно друг друга на территории застройки (отношение к красным линиям кварталов, длина фасадов, вертикальное и горизонтальное расчленение и др.).

Основная роль морфотипов в том, что они являются для девелопера некими ограничениями на проект нового строительства: во-первых — административными (с точки зрения градостроительных норм), а во-вторых, и маркетинговыми (с точки зрения предпочтений потребителей к архитектурному облику, объемно-планировочным решениям объекта и устоявшимся функциональным форматам. Возможные основания разделения объектов недвижимости по юридическому статусу приведены ниже.



Рис. 8.5. Пример классификации объектов недвижимости по юридическому статусу

При классификации объектов недвижимости по различным признакам, определяющим их **качество** проводится выделение групп однородных объектов как по характеристикам (физическим признакам, размерам, уровню отделки, уровню развития инфраструктуры, износу и т.д.), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Учет **местоположения** объектов недвижимости имеет ту же цель, что и типизация по качеству – уменьшение разброса цен в выборке. В свою очередь, указанный признак можно классифицировать далее по расположению относительно центра города, по расположению относительно основных транспортных магистралей, по окружению объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.).

Как правило, основным классифицирующим признаком, позволяющим осуществить дальнейший расчет показателей, необходимых в оценке стоимости недвижимости, является **функциональное назначение** объекта.

Категория функционального назначения — существенная комплексная технико-экономическая характеристика недвижимости, особенно земли, коммерческой и промышленной недвижимости. Из нее вытекают:

- законодательно утвержденный набор норм землепользования, размещения, проектирования, строительства и эксплуатации каждой категории — технологических, технических, санитарных, противопожарных и др.;
- нормативные ставки аренды земли или иные затраты на права землепользования;
- базовые укрупненные показатели сметной стоимости строительства;
- особенности сдачи-приемки в эксплуатацию, сертифицирования под определенную деятельность, нормативные сроки эксплуатации;
- среднерыночные показатели сроков окупаемости, доходности, амортизации, ликвидности и других зданий и сооружений, сложным образом связанные, а зачастую неотделимые от соответствующих показателей для оборудования;
- особенности ценообразования, связанные с закономерностями профильного вида бизнеса.

При отнесении объекта к той или иной категории функционального назначения необходимо учитывать, что заявленное в предложении объекта функциональное назначение может быть не обоснованным, т.е. объект юридически и фактически может не соответствовать заявленному назначению, а, следовательно, и заявленной цене.

Основные сегменты рынка недвижимости, выделяемые в соответствии с функциональным назначением, приведены ниже.

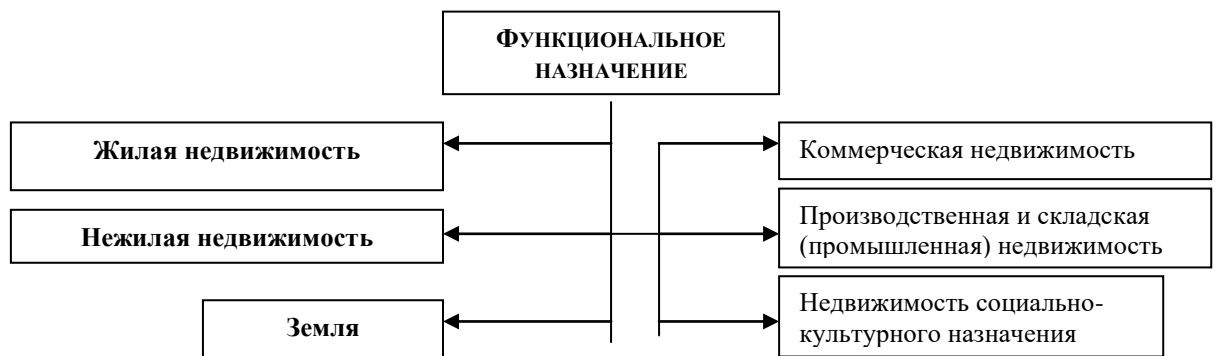


Рис. 8.6. Пример классификации объектов недвижимости по назначению

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости в зависимости от функционального назначения, как правило, является жилье, которое принято разделять на следующие группы:

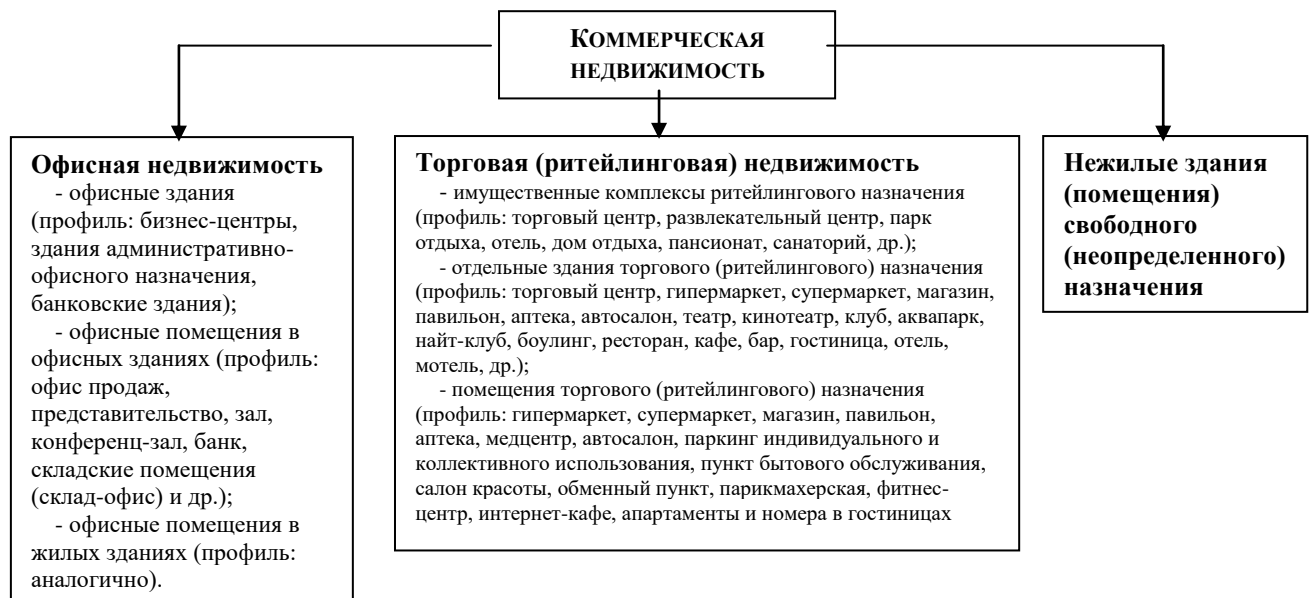
- многоквартирные жилые дома и комплексы (жилые дома и комплексы, квартиры в многоквартирных жилых домах, помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);

- индивидуальные жилые дома с участками (домовладения) и комплексы (коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки, дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств), дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы), заблокированные коттеджи (таун-хаусы), дачи.

В рамках данного обзора рассмотрен сегмент нежилой недвижимости за исключением недвижимости социально-культурного назначения, который, практически, не развит, так как к нему относятся такие объекты, как здания правительственных, научно-исследовательских и образовательных учреждений, религиозные объекты и т.п.

**Коммерческую недвижимость** принято укрупненно разделять по назначению на следующие подвиды: офисная, торговая (ритейлинговая), общего (неопределенного) назначения.

К офисной недвижимости относятся помещения для коммерческой деятельности (за исключением производственной), в которую может входить и розничное обслуживание населения, как правило, на основе не так называемой публичной оферты, а персонально заключаемого договора. К ритейлинговой недвижимости относятся любые имущественные комплексы и отдельные объекты, предназначенные для соответственно лицензированного публичного розничного обеспечения населения товарами и услугами (собственно розничная торговля, общественное питание, развлечения, отдых, гостиничные услуги и т.д.).



*Рис. 8.7. Сегментация рынка коммерческой недвижимости*

***Позиционирование объекта на целевом рынке и определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки***

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации о купле-продаже и аренде объектов

недвижимости, для чего необходимо предварительно выяснить, в какие сегменты рынка вписан оцениваемый объект.

Оценке подлежит недвижимое имущество – земельный участок, расположенный на землях населенных пунктов для административно-бытового корпуса, и находящееся на нем здание административно-бытового корпуса, здания гаража, склада и бетонированная площадка. Объекты оценки входят в состав одного имущественного комплекса.

В рамках данного обзора рассмотрен сегмент земель, предназначенных для производственной деятельности, производственно-складской и офисной недвижимости.

Сектор рынка недвижимости, относящийся к производственным и складским помещениям, является несколько аморфным, малоподвижным, слабо реагирующим на общие тенденции рынка недвижимости. Как правило, недвижимость производственного и складского назначения предлагается на вторичном рынке, где наблюдается превышение предложения над спросом. Данное обстоятельство оказывает важное влияние при формировании относительно невысокой рыночной стоимости объектов данного сегмента рынка недвижимости.

В таблице ниже приведена классификация недвижимости производственно-складского и офисного назначения согласно данным в статье В.А. Вольнова «О краткой классификации недвижимости»<sup>10</sup>.

Таблица 8.27

## Классификация складов

Складские помещения									
№ П/П	ХАРАКТЕРИСТИКА	КЛАССЫ							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6x12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотопливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное	4	построенное до 1985г. или реконструированное	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или	2

<sup>10</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

		отделка в отличном состоянии		в отличном или хорошем состоянии		в хорошем или удовлетворительном состоянии		требующее ремонта	
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
ИНТЕРВАЛ КЛАССА		20-25		16-19		12-15		8-12	

Таблица 8.28

## Классификация офисов

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ									
№ п/п	Характеристика	КЛАССЫ							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
2	Состояние	новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраваемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2

	оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию			
Интервал класса	20-25	16-19	12-15	8-12	

## 8.4. Анализ рынка объекта оценки

### 8.4.1. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости в г. Липецке<sup>11</sup>

Рынок коммерческой недвижимости в г. Липецке был проанализирован по следующим типам объектов:

- офисная недвижимость;
- складская недвижимость;
- торговые помещения и площади;
- производственные помещения;
- помещение свободного назначения.

#### *Офисная недвижимость.*

Цена за объект офисной недвижимости варьируется от 1 350 000 руб. до 110 000 000 руб. за объект. Средняя стоимость 1 кв. м. офисной недвижимости за год снизилась на 4 6588 руб. и составила 44 676,70 руб. за кв. м.

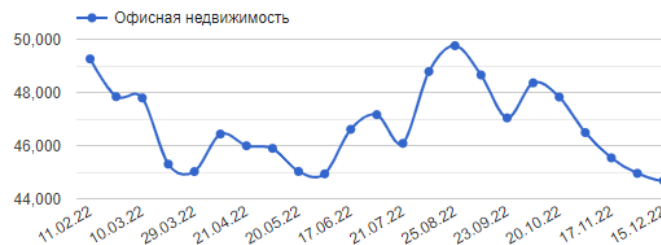


Рис. 8.8. Динамика изменения цен продажи офисной недвижимости за год

Из графика видно, что максимальное значение цены продажи пришлось на август – 49 758,70 руб. за кв. м. Далее цена снижалась, минимальное значение составило 44 676,70 руб. за кв. м.

Аналогичная ситуация на рынке аренды офисной недвижимости. Текущая стоимость аренды 1 кв. м. составляет 656,50 руб., что на 113 руб. меньше арендной ставки аналогичного периода прошлого года. На рынке разброс цен на аренду офисных объектов от 7 350 руб. до 675 000 руб. за объект.

<sup>11</sup> <https://lipetsk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1> Restate «Цены коммерческой недвижимости в Липецке» от 15.12.2022 г.



Рис. 8.9. Динамика арендных ставок на офисную недвижимость

С начала года размер арендой ставки на офисную недвижимость снизился на 10,5%.

### **Складская недвижимость.**

Цены продажи складской недвижимости на рынке варьируются от 3 200 000,00 руб. до 215 005 000,00 руб. за объект. Стоимость 1 кв. м. составила 18 436,30 руб., что в свою очередь меньше на 1 090 руб. цены аналогичного периода в прошлом году.



Рис. 8.10. Динамика цен продажи складской недвижимости.

Размер арендной ставки составляет 225,90 руб./кв. м., а разброс арендных ставок на рынке от 22 500 руб. до 600 000 руб. за складской объект



Рис. 8.11. Динамика арендных ставок для складской недвижимости, руб./кв. м.

### **Прочая коммерческая недвижимость.**

Цена продажи производственных помещений за год снизилась на 2 251,50 руб. за кв. м. и составила 14 125,4 руб. за кв. м. разброс цен на рынке за целые объекты варьируется от 4 500 000 руб. до 500 000 000 руб.

Торговая недвижимость в течение года выросла в цене на 1 183 руб. и составила 62 403,50 руб. за 1 кв. м. Помещения свободного назначения наоборот стали дешевле на 10 889 руб. относительно начала года – 48 702,70 руб.

Разброс цен на объекты торговой недвижимости на рынке от 1 580 000 руб. до 150 000 000 руб. Для помещений свободного назначения – от 2 200 000 руб. до 330 000 000 руб.

Динамика изменения цен показана на рисунке ниже:

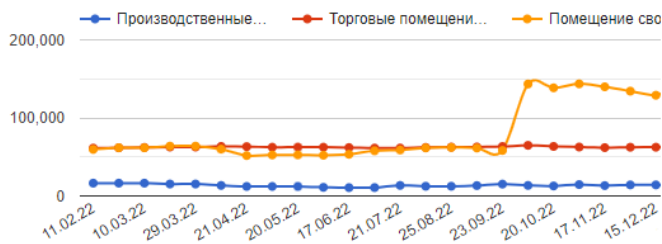


Рис. 8.12. Динамика цен продажи на торговую и производственной недвижимость, помещения свободного назначения

Арендные ставки для торговой недвижимости и помещений свободного назначения составили 712,6 руб./кв. м. и 799,6 руб./кв.м. соответственно.

В течение года размер арендной ставки для торговых помещений не претерпел значительных изменений, в то время как арендные ставки помещений свободного назначения сильно колебались:



Рис. 8.13. Динамика арендных ставок для торговой недвижимости и помещений свободного назначения.

Таким образом, можно сделать вывод, что в г. Липецке наиболее дорогими для покупки или аренды являются помещения свободного назначения, а наиболее дешевой производственная и складская недвижимость.

На момент исследования на рынке продажи коммерческой недвижимости г. Липецка было выявлено, что предложений по продаже зданий административно-бытового и складского назначения мало. Рынок недостаточно развит, его можно охарактеризовать как неактивный рынок, наблюдается низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на аналогичные объекты, ограниченное количество продавцов и редкие сделки.

По состоянию на дату оценки в г. Липецке имеются следующие предложения о продаже объектов, которые можно эксплуатировать как административно-бытовой корпус:

Таблица 8.29

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Липецкая область, Липецк, ул. 40 лет Октября, 31Б р-н Правобережный	14 000 000,00	288,00	48 611,11	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_288_m_2301098123">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_288_m_2301098123</a>
2	Липецкая область, Липецк, ул. Мичурина, 28Е р-н Октябрьский	40 000 000,00	936,00	42 735,04	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_s_arendatorami_2275046634">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_zdanie_s_arendatorami_2275046634</a>
3	Липецкая область, Липецк, микрорайон Сырский рудник,	9 000 000,00	281,00	32 028,47	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie</a>



№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	ул. Ударников, 7А р-н Советский				enie_281_m_2205160163
4	Липецкая область, Липецк, пл. Мира, 4Г р-н Левобережный	75 250,00	215,00	350,00	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_215_m_890983326">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_215_m_890983326</a>
5	Липецкая область, Липецк, ул. Полины Осипенко, 9 р-н Левобережный	14 674 000,00	506,00	29 000,00	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_188_m_2285816193">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_188_m_2285816193</a>
6	Липецкая область, Липецк, ул. Ильича, 36А р-н Октябрьский	29 000 000,00	450,00	64 444,44	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2411354129">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2411354129</a>
7	Липецкая область, Липецк, Советская ул., 66 р-н Советский	21 850 000,00	437,00	50 000,00	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_437_m_2539632868">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_437_m_2539632868</a>
8	Липецкая область, Липецк, Октябрьский, мкр. Октябрьский, ул. Меркулова, 12К1	40 000 000,00	730,00	54 794,52	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/220178802/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/220178802/</a>
9	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Гайдара, 23	14 990 000,00	532,00	28 176,69	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281833165/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281833165/</a>
10	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Ковалева, 132	13 000 000,00	764,00	17 015,71	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/268334972/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/268334972/</a>
11	Липецкая область, Липецк, Советский, ул. Валентины Терешковой, 26	40 000 000,00	880,00	45 454,55	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/273493421/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/273493421/</a>
	Среднее значение			<b>37 510,05</b>	

Согласно вышеприведенной таблице, можно сделать вывод, что средняя стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости административно-бытового назначения в г. Липецке составляет 37 510,05 руб./кв. м. При этом удельная стоимость колеблется от 350 руб. до 64 444,44 руб. за 1 кв. м.

Рынок административно-бытовой недвижимости на дату оценки недостаточно развит, его можно охарактеризовать как неактивный рынок, наблюдается низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на аналогичные объекты, ограниченное количество продавцов и редкие сделки.

Для определения рыночной стоимости нежилого здания площадью 228,40, кадастровый номер 48:20:000000:15239, в рамках сравнительного подхода оценщиком были отобраны аналоги №1,3,9, как наиболее сопоставимые по функциональному назначению, и конструктивным характеристикам.

Цены, приведенные в анализе, имеют приблизительный и усредненный характер.

На момент исследования рынка административно-бытовой недвижимости в г. Липецке выявлено, что предложения по аренде административно-бытовых корпусов носят единичный характер, поэтому установить ценовой диапазон и провести анализ рынка не представляется возможным.

По состоянию на дату оценки в г. Липецке имеются следующие предложения о продаже объектов складского назначения:

Таблица 8.30

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Липецкая область, Липецк, Поперечный пр., вл25/1 р-н Правобережный	10 000 000,00	1 300,00	6 615,38	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2128695004">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2128695004</a>

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
2	Липецкая область, Липецк, Поперечный пр. 2 р-н Правобережный	14 500 000,00	322,70	38 642,70	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/273240271/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/273240271/</a>
3	Липецкая область, Липецк, Универсальный пр., 14вл3 р-н Правобережный	11 000 000,00	540,00	17 518,52	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_540_m_2426480105">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_540_m_2426480105</a>
4	Липецкая область, Липецк, Ферросплавная ул., 1А р-н Левобережный	25 000 000,00	1 161,00	18 518,52	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1161_m_2456444118">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1161_m_2456444118</a>
5	Липецкая область, Липецк, Краснозаводская ул., 2/3 р-н Октябрьский	10 000 000,00	478,60	17 969,08	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_478.6_m_1266939359">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_478.6_m_1266939359</a>
6	Липецкая область, Липецк, Опытная ул., 9 р-н Правобережный	4 350 000,00	220,00	17 004,55	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_220_m_2553858632">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_220_m_2553858632</a>
7	Липецкая область, Липецк, ул. Ивана Франко, 92 р-н Правобережный	3 700 000,00	145,00	21 944,83	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_2348519468">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_2348519468</a>
8	Липецкая область, Липецк, Правобережный, Универсальный проезд, 10А	3 100 000,00	122,00	21 852,46	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/270707462/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/270707462/</a>
9	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Ковалева, 101	19 000 000,00	687,00	23 784,57	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/274221431/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/274221431/</a>
10	Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Сырский, Сырский Рудник микрорайон, ул. Ударников, 90А	5 150 000,00	294,00	15 064,63	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/247662492/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/247662492/</a>
11	Липецкая область, Липецк, Правобережный, Интернациональная ул., 38	1 400 000,00	60,30	19 966,83	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/259723485/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/259723485/</a>
	Среднее значение			<b>19 898,37</b>	

Согласно вышеприведенной таблице, можно сделать вывод, что средняя стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости складского назначения в г. Липецке составляет 19 898,37 руб./кв. м. При этом удельная стоимость колеблется от 6 615,38 руб. до 38 642,70 руб. за 1 кв. м.

Рынок складской недвижимости на дату оценки недостаточно развит, его можно охарактеризовать как неактивный рынок, наблюдается низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на аналогичные объекты, ограниченное количество продавцов и редкие сделки.

Для определения рыночной стоимости нежилого здания площадью 496,00 кв. м., кадастровый номер 48:20:000000:15243 в рамках сравнительного подхода оценщиком были отобраны аналоги №1,7,8 как наиболее сопоставимые по функциональному назначению, и конструктивным характеристикам.

Цены, приведенные в анализе, имеют приблизительный и усредненный характер.

На момент исследования рынка складской недвижимости в г. Липецке выявлено, что предложения по аренде складских зданий и помещений носят единичный характер, поэтому установить ценовой диапазон и провести анализ рынка не представляется возможным.

В результате исследования рынка не были обнаружены предложения продажи гаражей, сопоставимых по конструктивным характеристикам и функциональному назначению с оцениваемым нежилым зданием (гараж) с кадастровым номером 48:20:0021002:2581. В связи с этим определение рыночной стоимости данного объекта оценки сравнительным подходом невозможно.

### 8.4.2. Ситуация на рынке земельных участков в г. Липецк

Спрос и ликвидность на ростовском рынке земельных участков зависит от возможности его использования с минимальным количеством времени и дополнительных доплат за подключение к коммунальным сетям.<sup>12</sup>

Свободных территорий, подходящих под офисно-торговую застройку, не хватает.

Земельные участки, позиционируемые для производственно-складской застройки, предлагаются в городской черте в тех местах, где затруднена реализация многоэтажного жилого строительства. Часто фактором снижения спроса является и затруднительный проезд к объектам. Часто такие участки позиционируются на рынке объектов капитального строительства, и спрос на них низкий, может исчисляться годами. За пределами городской черты или в действующих промзонах пользуются спросом земельные участки при наличии возможности подключения к коммуникациям, и отсутствие ограничений на использование со стороны третьих лиц.

Земельные участки под офисно-торговую застройку вне зон оживленного трафика пользуются спросом при площади до 0,2 га по ценам, сопоставимым с ценами на жилую застройку в этой же зоне. Земельные участки под ТЦ и ТРЦ пользуются спросом в старых (не новых) локациях.

Стоимость земельных участков, зависит от соотношения спроса и предложения на данные объекты, общего социально-экономического положения территории.

В целом на рынке земельных участков существуют тенденции, характерные для всего рынка недвижимости – при срочной продаже цены снижаются, в остальных случаях – держатся на прежнем уровне, или снижаются значительно медленнее. В ближайшее время резкого роста или падение цен на рынке земельных участков не ожидается. Но говоря о будущем развитии рынка земельных участков, можно отметить, что уровень цен в перспективе на ближайший год может немного снизиться из-за сложившихся кризисных явлений, связанных с негативными внешнеполитическими обстоятельствами, и ограничительными мерами, связанными с пандемией коронавируса.

В качественной структуре предложения рынка земли в Липецкой области для рассмотрения присутствуют земельные участки трех категорий – «Земли населенных пунктов», «Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения», «Земли сельскохозяйственного назначения».

Объектом оценки является земельный участок, относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «Для административно-бытового корпуса».

Так как по состоянию на дату оценки на территории г. Липецка рынок земельных участков с видом разрешенного использования «Для административно-бытового корпуса» недостаточно развит, территория поиска аналогов была расширена до населенных пунктов, расположенных в ближайшем расположении от областного центра. Кроме того «Земли населенных пунктов» также могут быть использованы «Под коммерческую застройку», поэтому несколько таких участков также были рассмотрены.

Таблица 8.31

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
1	Липецкая область, Липецк,	420 000,00	400,00	1 050,00	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelny">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelny</a>

<sup>12</sup> <https://irnr.ru/wp-content/uploads/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B2-%D0%BD%D0%B0-%D0%94%D0%BE%D0%BD%D1%83.pdf>

№ п/п	Местоположение	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
	Правобережный округ, район Опытной Станции р-н Правобережный				e_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_2123298020
2	Липецкая область, Липецк, Правобережный округ, район Опытной Станции р-н Правобережный	350 000,00	400,00	875,00	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_2475233562">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_2475233562</a>
3	Липецкая область, Липецк, Студёновская ул., 53 р-н Правобережный	6 500 000,00	700,00	9 285,71	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._promnaznacheniya_2360994779">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._promnaznacheniya_2360994779</a>
4	Липецкая область, Липецк, Елецкое ш., 3 р-н Советский	22 900 000,00	1 715,00	13 352,77	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._promnaznacheniya_2431443374">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17sot._promnaznacheniya_2431443374</a>
5	Липецкая область, Липецкий р-н, с. Елецкое, А-133. Подъездная дорога от М-4 к Липецку, 51-й километр.	12 000 000,00	1 000,00	12 000,00	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1932509989">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1932509989</a>
6	Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Сырский, Сырский Рудник микрорайон, ул. Исполкомовская	17 000 000,00	5 819,00	2 921,46	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001/</a>
7	Липецкая обл, р-н Липецкий, с/п Косыревский сельсовет, с Косыревка	15 000 000,00	31 000,00	483,87	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_31_ga_promnaznacheniya_2503570467">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_31_ga_promnaznacheniya_2503570467</a>
8	Липецкая область, г Липецк, ул Юношеская	6 800 000,00	2 000,00	3 400,00	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2513499216">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2513499216</a>
9	Липецкая область, Липецкий р-н, с. Косырёвка, Советская ул.	4 880 000,00	25 000,00	195,20	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_2238928732">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_promnaznacheniya_2238928732</a>
10	Липецкая область, р-н Липецкий, сельское поселение Ленинский сельсовет, (ТОО "Троицкое")	2 000 000,00	13 000,00	153,85	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13ga_promnaznacheniya_2437498921">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_13ga_promnaznacheniya_2437498921</a>
11	Липецкая область, Липецк, посёлок Сырский, Ангарская ул., вл33 р-н Советский	34 000 000,00	15 000,00	2 266,67	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1818986976">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_1818986976</a>
12	Липецк Октябрьский район улица Катукова С 52	17 000 000,00	8 000,000	2 125,00	<a href="https://lipetsk.vsn.ru/sale-landlot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000-rub-ul-katukova-s-52">https://lipetsk.vsn.ru/sale-landlot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000-rub-ul-katukova-s-52</a>
<b>Среднее значение стоимости</b>				4 009,13	

Стоимость земельных участков категории «Земли населенных пунктов», предназначенных для производственной деятельности и коммерческой застройки на территории г. Липецка и в близлежащих населенных пунктах составляет от 153 руб./кв. м. до 13 352,77 руб./кв. м.

Количество предложений по продаже таких земельных участков, а именно земельных участков из категорий «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «Для размещения промышленных объектов», «Под коммерческую застройку», на территории г. Липецка и Липецкого района ограничено. Рынок земельных участков категории земель: «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «Для размещения промышленных объектов», «Под коммерческую застройку» недостаточно развит, его можно охарактеризовать как неактивный рынок, наблюдается низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на аналогичные объекты, ограниченное количество продавцов и редкие сделки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода оценщиком были отобраны аналоги №6,8,12, как наиболее сопоставимые по функциональному назначению, местоположению и физическим характеристикам.

Цены, приведенные в анализе, имеют приблизительный и усредненный характер. Каждый земельный участок имеет свои специфические особенности, влияющие на его конечную стоимость, поэтому оценка земельных участков носит индивидуальный

характер.

На момент исследования рынка земельных участков в г. Липецке и Липецком районе выявлено, что предложения по аренде земельных участков для ведения производственной или коммерческой деятельности носят единичный характер, поэтому установить ценовой диапазон и провести анализ рынка не представляется возможным.

### 8.5. Анализ основных ценообразующих факторов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

На анализе данных рынка купли-продажи/аренды земельных участков и объектов коммерческой недвижимости, полученных из различных интернет-источников, а также базы данных оценщика, за последние шесть месяцев, установлено, что основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости при сделках являются:

Таблица 8.32

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен/арендных ставок объектов недвижимости

№ п/п	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок	Описание
1	<i>Передаваемые имущественные права</i>	Вид оцениваемого права на объект	Учитывается изменение цены в зависимости от вида права на объекты (собственность, аренда).
2	<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Условия финансирования	Учитывается изменение цены в зависимости от типа оплаты сделки купли-продажи (единовременные, рассрочка платежа, кредит и т.п.). Сделки купли-продажи могут меняться в зависимости от процента по типу оплаты.
3	<i>Условия продажи</i>	Условия продажи (предложения)	Как правило, предложения носят характер публичных оферт.
4	<i>Условия рынка</i>	Дата продажи (предложения)	Учитывает изменение цены во времени (сезонность), в зависимости от экономических показателей рынка (дефляция, инфляция и др.). Анализ приводимых в отчете данных, а также другой доступной информации по продаже объектов недвижимости выявил следующее: в рублевом эквиваленте стоимость 1 кв.м изменилась незначительно.
		Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга)	Учитывается изменение цены в зависимости от функционирования целевого рынка (рыночные и нерыночные условия аренды). Также учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением

№ п/п	Группа факторов	Элементы сравнения для сделок	Описание
			времени, отличие цены предложения от цены сделки. Цена предложения корректируется внесением поправки на уторговывание, определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости. При этом во внимание принимается время, в течение которого объект находится в экспозиции. Реальные сделки с объектами недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг»
5	<i>Местоположение</i>	Местоположение	Учитывает преимущество (недостаток) в зависимости от географического положения, зональности: адекватность района и окружения, близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам, наличие доступности объекта (транспортная и пешеходная), удобные подъездные пути (состояние), качество среды (экология), состояние окружающей застройки
6	<i>Характеристики объекта</i>	Категория и разрешенное использование	Учитывает категорию и вид разрешенного использования
		Площадь, кв. м	Учитывается увеличение или уменьшение стоимости удельного показателя стоимости объекта при уменьшении или увеличении площади
		Техническое состояние объекта	Учитывает конструктивные особенности объекта (материал основных конструктивных элементов, этажность, планировку и пр.) и его физическое состояние
		Наличие и состав внутренних систем инженерного оборудования (коммуникаций)	Учитывается наличие либо отсутствие отдельных систем коммуникации (отопление, канализация, горячее/холодное водоснабжение, электроснабжение) у объекта оценки и влияет на стоимость

## 9. Наилучшее и наиболее эффективное использование

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

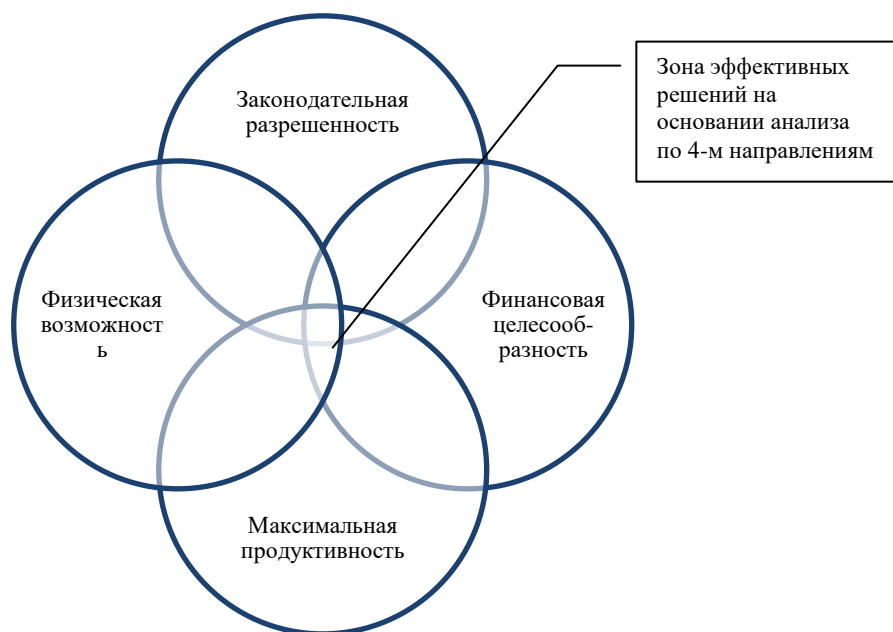
1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия

собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



*Рис. 9.1. Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования*

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

**Оцениваемые объекты, расположенные по адресу: Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции/ ул. Раздольная, д. 50 и вл. 52и представляют собой здания и сооружения производственно-бытового назначения бывшей транспортной компании. Физическая дальнейшая эксплуатация оцениваемых зданий и возможна. Наиболее эффективное использование зданий является использование в качестве административно-бытового корпуса, склада и гаража .**

**Анализ земельного участка как условно свободного.**

**В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.**

**Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категории. Порядок использования земель населенных пунктов (поселений) определяется в соответствии с зонированием их**

*территорий. В состав земель населенных пунктов (поселений) могут входить земельные участки, отнесенные, в соответствии с градостроительными регламентами, к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным, инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального назначения, военных объектов; иным территориальным зонам.*

*На оцениваемом земельном участке физически возможны любые варианты использования, но законодательно разрешено использование участков «Для административно-бытового корпуса», поэтому, несмотря на экономическую выгоду, законодательство накладывает ограничения на пользование земельными участками. Учитывая вышеуказанные критерии, оценщик пришел к выводу, что оцениваемый земельные участки наиболее эффективно использовать под административно-бытового здания (по текущему назначению), поскольку данное использование является, финансово осуществимым, юридически правомочным и максимально эффективным в рамках вышеуказанных условий.*

*Оцениваемые нежилые здания с кадастровыми номерами 48:20:000000:15239, 48:20:000000:15243 и 48:20:0021002:2581 собой административно-бытовой корпус, склад и гараж соответственно. С физической точки зрения, изменение текущего назначения возможно, но экономически неэффективно, так как потребует вложения дополнительных средств на переоборудование. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием для объектов оценки является текущее назначение.*

*Сооружение с кадастровым номером 48:20:000000:15244 является бетонированной площадкой. В соответствии со спецификой деятельности организации (транспортная компания) данная площадка применялась в качестве стоянки. Так как данное сооружение входит в состав имущественного комплекса, его наилучшее и наиболее эффективное использование зависит от того, как эксплуатируются нежилые здания из состава этого же имущественного комплекса. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием для бетонной площадки является стоянка автотранспорта, проведение погрузочно-разгрузочных работ.*

## 10. Описание процесса оценки

Определение рыночной стоимости объектов оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

В соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки, утвержденными Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.



Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа и проведения согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость объектов оценки.

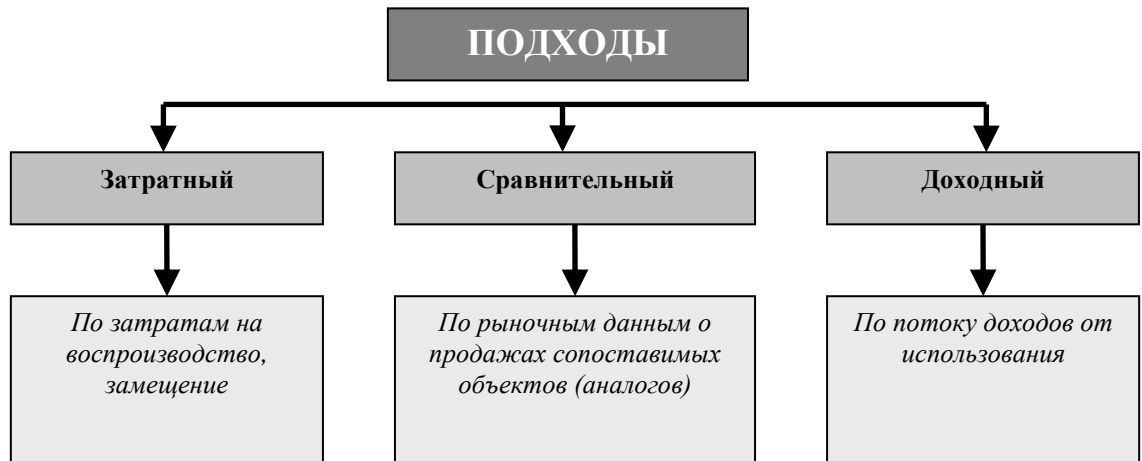


Рис.10.1 Подходы к оценке

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

Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам оценки, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

Представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

*В рамках настоящего отчета для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255), применялись затратный и сравнительный подходы. Отказ от применения доходного подхода описан в п. 10.3. Отчета.*

## 10.1 Затратный подход к оценке стоимости объектов оценки

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки» «24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

26. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

27. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

28. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

29. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

30. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

31. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

32. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

33. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.»

**Определение рыночной стоимости объектов недвижимости:  
Нежилое здание площадью 228,4 кв. м. с кадастровым номером  
48:20:0000000:15239;**

**Нежилое здание площадью 496,6 кв. м. с кадастровым номером  
48:20:0000000:15243;**

**Нежилое здание площадью 509,7 кв. м. с кадастровым номером  
48:20:0021002:2581;**

**Сооружение площадью 3 190,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:00000:15244.**

Стоимость восстановления – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Стоимость восстановления может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Методы расчета полной восстановительной стоимости

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения стоимости восстановления:

- 1) Метод разбивки по компонентам;
- 2) Метод количественного обследования;
- 3) Метод индексирования затрат;
- 4) Метод сравнительной единицы.

Метод разбивки по компонентам основан на следующем: отдельные строительные компоненты здания - фундамент, стены, перекрытия и другие оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Стоимость всего здания оценивается как сумма стоимостей всех компонентов. Указанный метод не был

использован в данной работе, так как оценщику не известны точные объемы конкретных компонентов оцениваемых зданий.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Оценщик отказался от использования данного метода из-за отсутствия практических знаний в области проектно-сметного дела.

Метод индексирования затрат. Согласно этому методу первоначальную стоимость объекта разбивают на экономические элементы, которые затем индексируют в соответствии с динамикой цен на расходуемые ресурсы. Проиндексированные затраты далее суммируют. Метод индексирования затрат применяется на объектах, у которых известна первоначальная стоимость и структура исходной себестоимости, имеется информация об индексах цен на ресурсы за период от исходного момента до оценки. В данном отчете метод индексирования затрат не применялся из-за отсутствия информации о первоначальной стоимости и структуре исходной себестоимости оцениваемых зданий.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м., 1 куб. м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.).

В данном отчете для определения стоимости восстановления оцениваемых зданий оценщик использовал метод сравнительной единицы.

С целью определения стоимости восстановления зданий в рамках метода сравнительной единицы Оценщиком предприняты следующие действия:

- выявлен аналог объекта оценки в справочнике «Укрупненные показатели восстановительной стоимости» (УПВС);
- внесены поправки к единичной стоимости аналога на различия между аналогом и объектом оценки;
- рассчитана и проиндексирована во времени полная восстановительная стоимость зданий;
- рассчитана величина физического, функционального и внешнего износа, определен совокупный износ;
- определена полная восстановительная стоимость зданий.

Полная стоимость восстановления оцениваемых объектов определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, кубатура). Для определения величины затрат оценщиком был использован электронный сборник УПВС.

Таблица 10.1

## Строительные объемы объектов оценки

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь по внешнему обмеру, кв. м	Протяженность, п. м.	Высота, м	Объем, куб. м
1	Нежилое здание площадью 228,40 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15239	1	313,00	-	6,00	1 878,00
2.	Нежилое здание площадью 496,60 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	1	562,00	-	5,00	2 810,00
3.	Нежилое здание площадью 509,70 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	1	744,00	-	5,00	3 720,00
4.	Сооружение площадью 3 190,60 кв. м. с кадастровым номером 48:20:00000:15244	-	3 190,60	-	-	-

Номера сборников и таблиц укрупненных показателей стоимости восстановления зданий и сооружений УПВС, содержащих примененные Оценщиком сведения об аналогах, приведены ниже в таблице.

Расчет стоимости восстановления в ценах 1984 года производится путем умножения исправленной на отличия аналога и объекта оценки единичной стоимости аналога на строительный объем (квadrатуру, количество, тонны) Объекта оценки.

$$ПВС84 = V_{об-та} * Ест. * K_i * K_n * K \quad (10.1)$$

где:

$V_{об-та}$  – объем, (площадь, погонный метр, тонна) объекта оценки;

Ест – единичная стоимость по сборнику УПВС;

$K_i$ ,  $K_n$ ,  $K...$  - поправки на отличия аналога и объекта оценки;

Стоимость единицы измерителя в ценах на 01.01.1984 г. строений получена из сборников УПВС и скорректирована на группу капитальности, удельные веса элементов и объем в соответствии с нормами сборника и общей части к сборникам.

Таблица 10.2

## Расчет восстановительной стоимости объектов оценки в ценах 1984 г.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Этажность	Подземная этажность	Сборник	Том	Отдел	Раздел	Таблица	Единичная стоимость, по сборнику, руб./ (шт., пог. м., куб.)	Поправка на группу капитальности	Поправка на удельный вес <sup>13</sup>	Поправка на этажность	Поправка на объем	Стоимость с поправками, рублей/м <sup>3</sup> (м <sup>2</sup> ), шт.	ПВС69 рублей
1	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0000000:15239	1	-	4 (бюдж)	-	-	2	47	23,10	1,00	0,77	1,00	1,00	17,79	33 403,99
2	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	1	-	21	-	1	11	161	19,20	1,00	0,80	1,00	1,00	15,36	43 161,60
3	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	1	-	23	-	2	-	21	13,10	1,00	0,64	1,00	1,00	8,38	31 188,48
4	Сооружение с кадастровым номером 48:20:00000:15244	1	-	2(бюдж)	-	6	-	305	7,60	1,00	1,00	1,00	1,00	7,60	24 248,56

<sup>13</sup> Сборник УПВС. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. изд.1995 г. республиканское управление технической инвентаризации иные конструктивные особенности зданий, имеющие значение для определения восстановительной стоимости 1 куб. м. основные пристройки, надстройки, мансарды, мезонины, светелки и другие части здания. ...в) пристройка, имеющая одинаковое с основным зданием хозяйственное назначение, принадлежащая одной организации и не отличающаяся от него по конструктивной характеристике, переоценивается вместе с основным зданием как единый инвентарный объект, при этом отсутствие у пристройки четвертой стены в месте примыкания к основному зданию корректируется уменьшением удельного веса фундаментов и стен.

Рассчитанные величины являются полной стоимостью замещения объектов оценки в ценах 1984 года.

Для расчета полной стоимости замещения объектов оценки на дату оценки эти данные необходимо проиндексировать для учета изменения стоимости строительно-монтажных работ с 1984 года до даты оценки.

Приведение восстановительной стоимости объектов к дате оценки и учет издержек, не включаемых в сборники УПВС, производился по формуле:

$$ПВС_{ТЦ} = ПВС_{84} * K_{84-91} * K_{ТЕР} * K_{91-ТЦ} * K_{КО}, \quad (10.2)$$

где:

$ПВС_{ТЦ}$  - полная стоимость восстановления объекта в ценах на дату оценки;

$ПВС_{85}$  - полная стоимость восстановления объекта в ценах 1984 года;

$K_{84-91}$  – индекс пересчета стоимости строительства из условий 1984 в условия 1991 года;

Для перевода сметных цен, действующих с 01.01.84 г в уровень 01.01.91г, использовано Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д "Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве"

В соответствии с данным постановлением индекс пересчета стоимости строительства в сфере «Автомобильный транспорт» из условий 1984 в условия 1991 года  $K_{84-91}$  равен 1,55.

$K_{ТЕР 91}$  – Территориальный коэффициент для Липецкой области;

Территориальный коэффициент для Липецкой области в соответствии с приведенным выше Письмом Госстроя СССР  $K_{ТЕР}$  равен 1,01.

$K_{91-ТЦ}$  - индекс пересчета стоимости строительства из условий 1991 г. в текущие цены по данным письма Минстроя России от 14.11.2022 N 60112-ИФ/09 «Об индексах изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2022 года» равен 39,95.

$K_{КО}$ . Коэффициент корректировки с учетом конструктивных особенностей, 1,00.

Полная восстановительная стоимость объекта оценки в текущих ценах  $ПВС_{ТЦ}$  рассчитывается как произведение полной восстановительной стоимости в ценах 1984 года  $ПВС_{84}$  на приведенные выше индексы и коэффициенты. Результаты расчетов приведены ниже в таблице:

Таблица 10.3

Расчет восстановительной стоимости в текущих ценах

№ п/п	Наименование	ПВС84 рублей	K84-91 * КТЕР	K91-3 квартал 2022г	ПВСТЦ, рублей
1	Нежилое здание площадь. 228,40 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15239	33 403,99	1,57	39,95	2 089 142,91
2	Нежилое здание площадью 496,60 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	43 161,60	1,57	39,95	2 699 400,92
3	Нежилое здание площадью 509,70 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	31 188,48	1,57	39,95	1 950 581,34
4	Сооружение площадью 3 190,60 кв. м. с кадастровым номером 48:20:00000:15244	24 248,56	1,57	39,95	1 516 546,77

**Определение величины предпринимательской прибыли**

**Предпринимательский доход** – представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам.

В зависимости от города и класса объектов недвижимости приведенные значения



прибыли могут изменяться в разы.

С учетом мировой практики расчета предпринимательский доход определяется в 15% затрат на строительство.<sup>14</sup>

Для дальнейших расчетов примем среднее значение прибыли предпринимателя, равное 15,0% (коэф. 1,150).

### *Расчет общего накопленного износа*

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Три этих вида износа дают совокупный износ объекта S:

$$S = 1 - (1-F)*(1-V)*(1-E), \quad (10.3)$$

где:

F, V, E - величины физического, функционального и внешнего износа.

**Физический износ** – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ подразделяется на устранимый и неустранимый. Неустранимый износ - виды ухудшения физического состояния основных средств, устранение которых невозможно или экономически нецелесообразно. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Физический износ был рассчитан с помощью метода укрупненной оценки физического износа. Суть данного метода заключается в ориентировочной оценке физического износа здания или сооружения при его осмотре Оценщиком. При определении физического износа была использована Шкала экспертных оценок, разработанная МИПК Российской экономической академией им. Г.В. Плеханова.

Таблица 10.4

Физический износ, %	Оценка технического состояния
0-9	Отличное
10-19	Очень хорошее
20-39	Хорошее
40-60	Удовлетворительное
61-80	Неудовлетворительное
81-95	Ветхое
96 и более	Непригодное

Оценщиком принято решение использовать значение физического износа в соответствии с техническим состоянием оцениваемых объектов по итогам визуального

<sup>14</sup> 11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. - Оценка недвижимости. – М.: «Финансы и статистика», 2006.

осмотра (см. п. 7. Описание объекта оценки) на основании Шкалы экспертных оценок физического износа. Так, физический износ нежилых зданий с кадастровыми номерами 48:20:00000:15239, 48:20:00000:15243 и 48:20:0021002:2581 и сооружения с кадастровым номером 48:20:00000:15244 принят как нижняя граница интервала «Удовлетворительное», равное 40%.

**Функциональный (моральный) износ (V)** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Функциональный износ проявляется в несоответствии свойств объекта современным требованиям рынка. Обычно он вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер помещений, стиль, качество коммуникаций и отделки и т. д.

Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Признаков функционального износа у объектов оценки не обнаружено.

**Внешний износ (E)** – это уменьшение полезности здания или сооружения в результате изменения внешних условий.

При оценке объектов недвижимого имущества дается следующее определение внешнего (экономического) износа: «Экономический износ происходит в результате воздействия внешних факторов на объект недвижимости. Внешние факторы включают в себя: изменение в экономике, влияющие на спрос на товары и услуги, на рентабельность предприятий; изменение ситуации на рынке недвижимости; изменения законодательства, условий финансирования и т.п.»

Причинами внешнего износа могут являться:

- общий упадок района, города, в котором находится объект;
- действия правительства или местной администрации;
- прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования и т.д.

Внешний износ определяется как снижение желательности или срока полезности в результате факторов, внешних по отношению к объекту, таких как экономическое развитие или изменение окружающей среды, которые оказывают влияние на соотношение спроса и предложения на рынке. Внешний износ всегда было принято считать неустрашимым.

Влияния внешних политико-экономических факторов не выявлено. На основании этого принимаем внешний износ равным нулю (кроме того, согласно статье к.т.н. Яскевича Е.Е. «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», при наличии прибыли предпринимателя отсутствует внешний износ).

Таблица 10.5

## Расчет Рыночной стоимости нежилых зданий

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВСТЦ, рублей	Прибыль предприн., коэф.	Ст-ть с учетом приб. предприн., руб. (Рст)	Физически й износ, %	Функциональ ный износ, %	Внешний износ, %	Совокупны й износ, %	Стоимость улучшений по затратному подходу, руб.	Стоимость улучшений по затратному подходу, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0000000:15239	2 089 142,91	1,15	2 402 514,34	40,00	0,00	0,00	40,00	1 441 508,61	1 729 810,33
2	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	2 699 400,92	1,15	3 104 311,06	40,00	0,00	0,00	40,00	1 862 586,63	2 235 103,96
3	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	1 950 581,34	1,15	2 243 168,54	40,00	0,00	0,00	40,00	1 345 901,12	1 615 081,35
4	Сооружение с кадастровым номером 48:20:00000:15244	1 516 546,77	1,15	1 744 028,79	40,00	0,00	0,00	40,00	1 046 417,27	1 255 700,73

***Расчет стоимости права краткосрочной аренды на земельные участки,  
расположенные непосредственно под зданиями с кадастровыми номерами  
48:20:0000000:15243, 48:20:0021002:2581 и под сооружением с кадастровым номером  
48:20:0000000:15244***

У оцениваемых нежилых зданий с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15243, 48:20:0021002:2581 и сооружения с кадастровым номером 48:20:0000000:15244 отсутствуют правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на земельный участок. В соответствии с п. 6 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)».

Земельный участок, непосредственно расположенный под объектами оценки, оценивается исходя из того, что собственник данных объектов будет вынужден либо выкупить, либо арендовать данный земельный участок у Администрации. В случае, если собственник зданий будет выкупать данный земельный участок, расчет выкупной цены будет производиться от кадастровой стоимости земельного участка. В случае, если собственник зданий будет арендовать данный земельный участок у Администрации, расчет аренды, также будет производиться от кадастровой стоимости земельного участка. Таким образом, можно сделать вывод, что и выкуп и аренда земельного участка будут производиться на рыночных условиях, так как кадастровая стоимость земельного участка сопоставима с рыночной стоимостью земельного участка, переход прав будет не бесплатным, собственник будет вынужден заплатить за земельный участок, как при выкупе, так и при аренде.

Для оцениваемых нежилых зданий с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15243, 48:20:0021002:2581 и сооружения с кадастровым номером 48:20:0000000:15244, оценщиком был произведен расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка на минимально возможный срок до 0,5 года., так как для возможности использования земельного участка, находящегося под объектами капитального строительства собственнику не обязательно выкупать земельный участок, а достаточно заключить договор аренды земельного участка, непосредственно находящегося под объектами недвижимости.

Расчет права аренды земельного участка, непосредственно находящегося под нежилыми зданиями с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15243, 48:20:0021002:2581 и сооружением с кадастровым номером 48:20:0000000:15244 был проведен оценщиком методом капитализации земельной ренты, который применяется как для оценки незастроенных, так и для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка.

В соответствии с данными кадастровой карты нежилые здания с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15243, 48:20:0021002:2581 и сооружение с кадастровым номером 48:20:0000000:15244 расположены в пределах земельного участка с кадастровым номером 48:20:0021002:371.

Согласно данным публичной кадастровой карты, земельный участок с кадастровым номером 48:20:0021002:371 относится к категории земли поселений (земли населенных пунктов) и имеет разрешенное использование – для гаража, склада, бетонированной площадки, площадь участка составляет 12 115 м. кв., кадастровая стоимость – 15 459 345,75 руб.

← ↻ 🔒 <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.6349884022776,39.58327639651502/17/@1b4ulz5v2h?text=%0948%3A20%3A0021002%3A371&t>

Участки 48:20:0021002:371

**Земельный участок 48:20:0021002:371**  
Липецкая обл, г Липецк, ул Раздольная, владение 52  
для гаража, склада, бетонированной площадки  
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	48:20:0021002:371
Кадастровый квартал:	48:20:0021002
Адрес:	Липецкая обл, г Липецк, ул Раздольная, владение 52
Площадь уточненная:	12 115 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для гаража, склада, бетонированной площадки
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	15 459 345,75 руб.
дата определения:	01.01.2021
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	13.07.2022
дата применения:	22.06.2022

Рис. 10.2 Данные о земельном участке с кадастровым номером 48:20:0021002:371, размещенные на публичной кадастровой карте<sup>15</sup>

### Расчет величины земельной ренты

В рамках метода капитализации земельной ренты величина земельной ренты может быть рассчитана как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Величина земельной ренты была рассчитана оценщиком как размер арендной платы, согласно Решению Липецкого городского совета депутатов от 26 октября 2010г. № 131 «Положение о порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Липецка, порядке, условиях и сроках ее внесения и об установлении ставок арендной платы за земельные участки, расположенные в границах города Липецка».<sup>16</sup>

<sup>15</sup> <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.63512920739628,39.581208413365076/17/@1b4ulz5v2h?text=52.635653%2039.580970&type=1&inPoint=true&opened=48%3A20%3A0021002%3A371> Публичная кадастровая карта Росреестра, 21.12.2022 г.

<sup>16</sup> <http://uizo.ru/wp-content/uploads/2020/04/3.25.-Reshenie-Lipeckogo-gorodskogo-Soveta-deputatov-ot-26.10.2010-№131.pdf> Решение от 26.10.2010 г. №131 « О Положении о порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Липецка, порядке, условиях и сроках ее внесения и об установлении ставок арендной платы за земельные участки, расположенные в границах города Липецка»

Согласно Положению № 131 от 26.10.2010г. арендная плата за земельный участок определяется путем умножения базового размера арендной платы на площадь земельного участка.

Базовые размеры арендной платы за земельные участки в составе земель населенных пунктов устанавливаются по видам функционального использования и по видам разрешенного использования в процентах от кадастровой стоимости квадратного метра земельного участка.

Согласно Приложению 1 к Положению № 131 от 26.10.2010г. базовый размер арендной платы за земельные участки в составе земель города Липецка для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок составляет 2,5% от кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 48:20:0021002:371 составляет: 15 459 345,75 руб., что составляет 1 276,05 руб./кв.м.

Произведем расчет величины земельной ренты:

Таблица 10.6

Расчет величины земельной ренты земельного участка, непосредственно расположенного под нежилыми зданиями с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15243, 48:20:0021002:2581 и сооружением с кадастровым номером 48:20:0000000:15244

№ п/п	Наименование оцениваемого здания	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м.	Кадастровая стоимость земельного участка под зданием, руб.	Ставка арендной платы, %	Величина земельной ренты в год, руб.
1	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	562,00	1276,05	717 140,10	2,5%	215 142,03
2	Нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	744,00		949 381,20	2,5%	284 814,36
3	Сооружение с кадастровым номером 48:20:0000000:15244	3190,00		4 070 599,50	2,5%	1 221 179,85

#### ***Расчет ставки капитализации***

Ставка капитализации с учетом возмещения капитальных затрат рассчитывается по формуле:

$$R = r_e + dep \times r_1, \text{ где} \quad (10.4)$$

$R$  – ставка капитализации;

$r_e$  – ставка доходности на собственный капитал;

$r_1$  – норма возврата капитала;

$dep$  – доля снижения стоимости недвижимости через  $n$  лет.

Ставка доходности на собственный капитал  $r_e$  определяется способом кумулятивного построения – последовательное наращивание первой составляющей коэффициента дисконтирования, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента. Далее к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями объекта оценки, такие, как ликвидность,

расходы на качество менеджмента и др. (формула 10.8):

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3, \text{ где} \quad (10.5)$$

$r_f$  – безрисковая ставка дохода, %;

$p_1$  – премия за риск вложения в недвижимость, %;

$p_2$  – премия за низкую ликвидность недвижимости, %;

$p_3$  – премия за инвестиционный менеджмент, %.

Суть расчета коэффициента капитализации методом кумулятивного построения заключается в следующем. Инвестор может получить доход либо вложив деньги в ценные бумаги, либо в имущество. Очевидно, что второй вариант вложения денежных средств более рискованный, и, следовательно, инвестор вправе ожидать дополнительного дохода. Риск вложения в объект связан с будущим качеством управления им, а также с возможностью оперативной реализации его в случае изменения экономической ситуации.

Таблица 10.7

Определение безрисковой ставки

Ставки рынка ГКО-ОФЗ <a href="https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&amp;UniDbQuery.From=01.10.2022&amp;UniDbQuery.To=21.12.2022">https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&amp;UniDbQuery.From=01.10.2022&amp;UniDbQuery.To=21.12.2022</a>	7,33
---	------

01.10.2022 - 21.12.2022

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
<a href="#">21.12.2022</a>	7,35	7,28	7,28	7,33	7,80	8,37	9,37	10,01	10,47	10,82	11,00	11,20
<a href="#">20.12.2022</a>	7,20	7,21	7,26	7,35	7,87	8,43	9,39	10,00	10,47	10,82	11,00	11,20
<a href="#">19.12.2022</a>	7,11	7,15	7,23	7,34	7,88	8,41	9,34	9,95	10,44	10,82	11,01	11,23
<a href="#">16.12.2022</a>	6,61	6,71	6,84	6,99	7,65	8,28	9,31	9,93	10,36	10,67	10,84	11,03

Премия за риск вложения в недвижимость рассчитывалась, как премия за риск вложений в регионе путем сопоставления индекса инвестиционного риска региона с индексом инвестиционного риска наименее рискованного региона. Поправка (прирост) безрисковой ставки рассчитывается по формуле:

$$p_1 = \left( \frac{P_{reg}}{P_{min}} - 1 \right) \times r_f, \text{ где} \quad (10.6)$$

$P_{reg}$  – индекс инвестиционного риска для региона, в котором расположен оцениваемый объект (Липецкая область);

$P_{min}$  – индекс инвестиционного риска для наименее рискованного региона

(Московская область)<sup>17</sup>.

RAEXPRO | Ранкинги | Мнения | Аналитика | Мероприятия

Ранкинг: Инвестиционный риск российских регионов в 2020 году

• Рейтинг Аналитика Методика

Место ↕	Название ↕	Ранг потенциала, 2020 год ↕	Средневзвешенный индекс риска, 2020 год ↕	Изменение индекса риска, 2020 год к 2019 году, увеличение (+), снижение (-) ↕	Социальный риск (место региона) ↕	Экономический риск (место региона) ↕
1	Московская область	2	0,1271	0,002	3	4
2	г. Санкт-Петербург	3	0,1280	-0,011	2	11
3	Липецкая область	38	0,1370	-0,001	4	14
4	Белгородская область	16	0,1381	0,003	5	5
5	Ленинградская область	22	0,1459	-0,006	11	10
6	г. Москва	1	0,1507	-0,003	1	30
7	Республика Татарстан	7	0,1572	0,004	16	3
8	Воронежская область	20	0,1622	-0,001	7	2
9	Краснодарский край	4	0,1660	0,001	25	1
10	Тамбовская область	54	0,1690	0,008	12	22
11	Курская область	37	0,1700	0,008	10	21
12	Тульская область	35	0,1703	0,004	8	16
13	Нижегородская область	10	0,1944	0,006	9	49
14	Тюменская область	31	0,1956	0,003	40	18
15	Рязанская область	50	0,1978	0,003	22	31
16	Свердловская область	6	0,1981	-0,003	13	34
17	Самарская область	12	0,1989	0,012	30	24

Рис. 10.3.

Средневзвешенный индекс риска Липецкой области  $P_{pec} = 0,1370$ ;

Средневзвешенный индекс риска Московской области  $P_{min} = 0,1271$ .

Премия за риск вложения в недвижимость будет равна:

$$p_1 = \left( \frac{0,1370}{0,1271} - 1 \right) \times 7,33 = 0,57\% \quad (10.7)$$

Премия за низкую ликвидность - это поправка на потерю прибыли в течение срока экспозиции объекта, на практике приблизительный расчет данной премии  $P_2$  по формуле:

$$P_2 = r_f \times T_{эксн}, \text{ где} \quad (10.8)$$

$r_f$  – безрисковая ставка дохода, %

$T_{эксн}$  – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в годах).

Нормальный срок экспозиции недвижимости (за исключением типовых квартир и объектов стоимостью более 10 млн.\$) составляет 6 месяцев.<sup>18</sup>

<sup>17</sup>[https://raex-rr.com/pro/regions/investment\\_appeal/regiona\\_investment\\_risk\\_rating/2020/](https://raex-rr.com/pro/regions/investment_appeal/regiona_investment_risk_rating/2020/) RAEXPRO «Рэнкинг: Инвестиционный риск регионов (1996-2020 гг.)»

<sup>18</sup>[https://irn.ru/wp-content/uploads/Концепция/Ликвидность/3\\_1\\_2022.pdf](https://irn.ru/wp-content/uploads/Концепция/Ликвидность/3_1_2022.pdf) Информ-оценка «Анализ сроков экспозиции на основе опубликованных источников информации» 25.07.2022 г.



$$T_{\text{эксн}} = 6/12 = 0,50 \text{ лет.} \quad (10.9)$$

Премия на низкую ликвидность будет равна:

$$p_2 = 7,33\% \times 0,50 = 3,67\% \quad (10.10)$$

*Премия за инвестиционный менеджмент* учитывает зависимость деятельности компании от ключевой фигуры в управлении, а также от квалификации и опыта управляющего персонала. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

На практике риск за качество менеджмента находится в пределах от 0% до 5%<sup>19</sup>. Поскольку объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за своих специфических характеристик (объект находится в удовлетворительном состоянии, требующем проведения ремонта) на момент оценки привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей, отличительной чертой такого объекта является не невозможность его продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом, поэтому принимаем величину премии  $P_3$  равной 4%.

Ставка доходности на собственный капитал определяется как сумма безрисковой ставки доходности, премии за риск вложения в недвижимость, премии за низкую ликвидность недвижимости и премии за инвестиционный менеджмент. Таким образом ставка доходности собственного капитала составила:  $7,33+0,57+3,67+4 = 15,57\%$ .

### ***Норма возврата капитала определяется по методу Хоскольда***

Метод Хоскольда используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке и  $r_1$  определяется по формуле:

$$r_1 = sff(k, r_f) = \frac{r_f}{(1+r_f)^k - 1}, \text{ где} \quad (10.11)$$

$r_1$  – норма возврата капитала;

$r_f$  – безрисковая ставка дохода, %;

$k$  - срок экономической жизни. Поскольку земельный участок, непосредственно находящийся под объектами оценки, неразрывно с ними связан и следует их судьбе, то срок экономической жизни оцениваемого земельного участка, принимается равным сроку экономической жизни, расположенных на нем зданий.

Оцениваемые объекты оценки I группы капитальности. Нормативные сроки эксплуатации представлены в таблице ниже:

Таблица 10.8

Нормативный срок эксплуатации зданий<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Учебное пособие Е.Н. Иванова «Оценка стоимости недвижимости» - М. 2008г., стр. 165-168

<sup>20</sup> <https://www.ocenchik.ru/docs/3660-normativnye-sroki-exploitation-construction-zdaniy.html> *Оценщик.ру* «Нормативные сроки эксплуатации конструкций зданий и конструктивных элементов»

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных "ступенях" или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных "ступенях" или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Определение срока экономической жизни представлено в таблице 10.9

Таблица 10.9

	Нежилое здание с к/н 48:20:0000000:15243	Нежилое здание с к/н 48:20:0021002:2581	Сооружение с к/н 48:20:0000000:15244
Год завершения строительства	1987	1985	1985
Нормативный срок эксплуатации, лет	150	150	150
Фактический возраст, лет	35	37	37
Оставшийся срок экономической жизни, лет	115	113	113

$sff(p, r_f)$  – фактор фонда возмещения.

Таблица 10.10

#### Расчет ставки капитализации

Наименование	Поправка, %
Безрисковая ставка доходности	7,33
Премия за риск вложения в недвижимость	0,57
Премия за низкую ликвидность недвижимости	3,67
Премия за инвестиционный менеджмент	4

Наименование	Поправка, %
Ставка доходности на собственный капитал	15,57
Норма возврата капитала, для объектов 1987 г. постройки	0,0021
Норма возврата капитала, для объектов 1985 г. постройки	0,0025
R- ставка капитализации для объекта оценки	15,568

### *Расчет рыночной стоимости земельного участка*

Расчет производится путем деления величины земельной ренты на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

Произведем расчет:

Таблица 10.11

### Расчет рыночной стоимости земельного участка

№ п/п	Наименование	Величина земельной ренты в год, руб.	Коэффициент капитализации, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок под зданием площадью 496,60 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	215 142,03	15,57	1 381 942,05
2	Земельный участок под зданием площадью 509,70 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	284 814,36	15,57	1 829 183,96
3	Земельный участок под сооружением площадью 3 190,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15244	1 221 179,85	15,57	7 842 872,08

### *Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка*

Переход от прав собственности к правам аренды осуществляется с помощью понижающих коэффициентов. Оценщик использовал понижающие коэффициенты по данным СтатРиелт «Корректировки рыночной стоимости земельных участков. Право аренды/право собственности земельных участков» на 01.04.2022 г.

Таблица 10.12

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,98	0,93
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
5	Для других целей	0,68	0,94	0,81
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,74	0,94	0,85
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,77	0,94	0,86
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,26	0,54	0,40

Согласно данным СтатРиелт переход от стоимости прав собственности к долгосрочным (49 лет) правам аренды осуществляется с помощью понижающего коэффициента – 0,88. А переход от стоимости прав долгосрочной аренды к праву аренды сроком до 6 мес. составляет 0,40. Следовательно, для земельного участка, непосредственно находящегося под нежилыми зданиями с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15243, 48:20:0021002:2581 и сооружением с кадастровым номером 48:20:0000000:15244 значение рыночной стоимости права аренды земельного участка получим путем умножения рыночной стоимости земельного участка на коэффициент 0,88 и на коэффициент 0,40.

Проведем расчет:

Таблица 10.13

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка, непосредственно находящегося под оцениваемыми нежилыми здания и сооружением

№ п/п	Наименование оцениваемого здания	Рыночная стоимость, руб.	Стоимость краткосрочного права аренды з.у., руб.
1	Земельный участок под нежилым зданием площадью 496,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	1 381 942,05	486 443,60
2	Земельный участок под нежилым зданием площадью 509,7 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	1 829 183,96	643 872,75
3	Земельный участок под сооружением площадью 3 190,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15244	7 842 872,08	2 760 690,97

***Произведем расчет итоговой стоимости объекта оценки с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка, непосредственно находящегося под оцениваемым зданием:***

Таблица 10.14

Расчет итоговой стоимости объекта оценки с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка, непосредственно находящегося под оцениваемыми объектами недвижимости

№ п/п	Наименование элемента объекта	Стоимость улучшений по затратному подходу, с НДС, руб.	Стоимость права аренды з.у., руб.	Итоговая стоимость объекта оценки, с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка, непосредственно находящегося под оцениваемым зданием без НДС, руб.
1	Нежилое здание площадью 228,4 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15239	1 729 810,33	Рассчитана отдельно	-
2	Нежилое здание площадью 496,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15243	2 235 103,96	486 443,60	2 721 547,56
3	Нежилое здание площадью 509,7 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581	1 615 081,35	643 872,75	2 258 954,10
4	Сооружение площадью 3 190,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15244	1 255 700,73	2 760 690,97	4 016 391,70

***Определение рыночной стоимости аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, площадью 951 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:370***

Для оценки земельного участка методы затратного подхода не применялись, поскольку земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

## 10.2. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки» «4. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

5. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

7. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений [пункта 3](#) настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.»

Выделяют следующие методы сравнительного подхода, используемые для оценки недвижимости:

1. Метод сравнительного анализа продаж;
2. Метод соотношения цены и дохода, объединяет в себе 2 метода:
  - Метод валового рентного мультипликатора;
  - Метод общего коэффициента капитализации.

Сравнительный подход к оценке недвижимости и его методы являются самостоятельной процедурой определения рыночной стоимости на основе ценовой и экономической информации по сопоставимым объектам.

В настоящем отчете оценщиком было принято решение о применении метода сравнительного анализ продаж, так как рынок земельных участков под индустриальную застройку на территории г. Липецка и Липецкого района носит открытый характер. Методы валового рентного мультипликатора и метод общего коэффициента капитализации имеют сходную принципиальную основу к критериям и последовательности отбора аналогичной недвижимости. Одним из этапов указанных методов является определение дохода (в одном случае валового, в другом операционного) оцениваемого объекта недвижимости, что в нашем случае не представляется возможным из-за отсутствия необходимой информации. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, а что наиболее важно, обоснованные результаты оценки стоимости.

### **Метод сравнительного анализа продаж**

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и ее доступности при проведении

индивидуальной оценки недвижимости.

Этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

1. Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке или продаже объектов, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению и др.

2. Проверка достоверности информации и анализ типичности отобранных объектов-аналогов на соответствие рыночной конъюнктуре.

3. Составление списка объектов-аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов.

4. Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов-аналогов, расчет и внесение необходимых корректировок в цену каждого объекта-аналога.

5. Анализ скорректированных цен аналогов и согласование полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

***Определение рыночной стоимости аренды земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, площадью 951 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:370***

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми. Поэтому настоящий расчет стоимости опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Предложения о продаже объектов-аналогов рассматривались в период оценки объекта оценки.

*Критерии отбора объектов-аналогов для земельных участков*

Для проведения данной оценки оценщиком был проведен анализ рынка и отбор наиболее сопоставимых объектов-аналогов по следующим параметрам:

1) *Месторасположение.* Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Раздольная, д. 50. На момент исследования рынка земельных участков в г. Липецк было выявлено, что предложений по продаже земельных участков для размещения промышленных объектов зафиксировано крайне мало, поэтому оценщик расширил территорию поиска аналогов, включив в нее территории, расположенные в ближайшей окрестности г. Липецка.

2) *Разрешенное использование земельного участка.* Объектом оценки является земельный участок, относящийся к категории земель «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «Для административно-бытового корпуса».

Согласно таблице соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования представленной в «Справочнике оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г., оцениваемые земельные участки принадлежат к классу «Земельные участки под индустриальную застройку».

3) *Площадь объекта оценки* составляет 951,00 кв. м. В связи с ограниченным количеством предложений, объекты-аналоги подбирались с максимально приближенной площадью.

4) *Наличие ветхих зданий, строений, сооружений.* Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный. Основная часть объектов-аналогов также без построек, свободные от улучшений, лишь на единичных участках присутствуют

хозяйственные постройки.

По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки.

Информация об используемых аналогах взята оценщиком из публичных объявлений. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов-аналогов. Все найденные объекты-аналоги были проанализированы и сопоставлены с объектом оценки. В результате оценщиком было выявлено, что скорректированные стоимости некоторых аналогов отличаются в разы, поэтому оценщиком были выбраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Оценщиком по состоянию на дату оценки были выбраны 3 объекта-аналога для земельных участков. Описание отобранных объектов-аналогов представлено в таблице 10.15.

В качестве единицы сравнения была принята цена 1 кв. м площади земельного участка.

В рамках настоящего отчета корректировки к объектам-аналогам введены на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Часть 1 и Часть 2 под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г. Согласно классификации земельных участков (стр. 56-59) оцениваемый земельный участок относится к группе «Земельные участки под индустриальную застройку». Согласно вышеприведенному справочнику для земельных участков под индустриальную застройку выделяют ценообразующие факторы указанные на рисунке ниже:

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Рисунок 10.4 – Ценообразующие факторы

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные. Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, относительные корректировки измеряются в долях или процентах. Процентные (относительные) поправки вносились путем умножения единицы сравнения объекта-аналога на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий. Порядок введения данных корректировок не влияет на результат расчетов.



Таблица 10.15

## Характеристика объектов-аналогов

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001/</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2513499216">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2513499216</a>	<a href="https://lipetsk.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000-rub-ul-katukova-s-52">https://lipetsk.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000-rub-ul-katukova-s-52</a>
Телефон	89038623951	89675568754	89192507958
Цена предложения, руб.	17 000 000	6 800 000	17 000 000
Цена за единицу площади, руб./кв.м	2 921,46	3 400,00	2 125,00
Площадь, кв.м	5 819,00	2 000,00	8 000,00
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата продажи или предложения	06.10.2022	17.09.2022	10.10.2022
Снижение цены в процессе торгов	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Местоположение (статус населенного пункта)	Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Сырский, Сырский Рудник микрорайон, ул. Исполкомовская	Липецкая область, г Липецк, ул Юношеская	Липецк Октябрьский район улица Катукова С 52
Наличие свободного подъезда	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
Наличие железнодорожной ветки	есть	есть	нет
Асфальтированность участка	Асфальтирован на 2/3	Не асфальтирован	Не асфальтирован
Расположение относительно автомагистралей	в непосредственной близости от автомагистрали	в непосредственной близости от автомагистрали	в непосредственной близости от автомагистрали
Коммуникации	Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций
Разрешенное использование	Для промышленного использования	для проектирования и строительства производственно-складской базы	для размещения складских помещений.
Характер подъездных путей	Подъезд асфальтирован	Подъезд не асфальтирован	Подъезд не асфальтирован

Анализ и сравнение объектов-аналогов с оцениваемыми земельными участками по факторам сравнения, определение направления корректировки цены по каждому фактору сравнения и итоговой корректировки по каждому объекту-аналогу представлен в таблице ниже.

Таблица 10.16

Применение корректировок к объектам-аналогам для земельного участка площадью 951 кв. м. с кадастровым номером: 48:20:0021002:370

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001/</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/zemelye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2513499216">https://www.avito.ru/lipetsk/zemelye_uchastki/uchastok_20sot_promnaznacheniya_2513499216</a>	<a href="https://lipetsk.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000-rub-ul-katukova-s-52">https://lipetsk.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000-rub-ul-katukova-s-52</a>	48:20:0021002:370
Телефон	89038623951	89675568754	89192507958	-
Цена предложения, руб.	17 000 000	6 800 000	17 000 000	-
Цена за единицу площади, руб./кв.м	2 921,46	3 400,00	2 125,00	-
Площадь, кв.м	5 819,00	2 000,00	8 000,00	951,00
<i>Корректировка, %</i>	<i>46,29</i>	<i>16,90</i>	<i>56,40</i>	-
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Долгосрочная аренда
<i>Корректировка, %</i>	<i>-12,00</i>	<i>-12,00</i>	<i>-12,00</i>	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Дата продажи или предложения	06.10.2022	17.09.2022	10.10.2022	-
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Снижение цены в процессе торгов	Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг	Фиксированная цена
<i>Корректировка, %</i>	<i>-17,90</i>	<i>-17,90</i>	<i>-17,90</i>	-
Местоположение (статус населенного пункта)	Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Сырский, Сырский Рудник микрорайон, ул. Исполкомовская	Липецкая область, г Липецк, ул Юношеская	Липецк Октябрьский район улица Катукова С 52	Липецкая область, г. Липецк, ул. Раздольная, д. 50
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Наличие свободного подъезда	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд	Свободный подъезд
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Наличие железнодорожной ветки	Есть	Есть	Нет	Нет
<i>Корректировка, %</i>	<i>-12,28</i>	<i>-12,28</i>	<i>0,00</i>	-
Асфальтированность участка	Асфальтирован на 2/3	Не асфальтирован	Не асфальтирован	Не асфальтирован
<i>Корректировка, %</i>	<i>-8,33</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Расположение относительно автомагистралей	в непосредственной близости от автомагистрали	в непосредственной близости от автомагистрали	в непосредственной близости от автомагистрали	в непосредственной близости от автомагистрали
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Коммуникации	Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций	Имеется возможность подключения всех коммуникаций
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Разрешенное использование	Для промышленного использования	Для проектирования и строительства производственно-складской базы	Для размещения складских помещений.	Для административно-бытового корпуса

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Характер подъездных путей	Подъезд асфальтирован	Подъезд не асфальтирован	Подъезд не асфальтирован	Подъезд асфальтирован
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>16,28</i>	<i>16,28</i>	-
<i>Суммарная корректировка, %</i>	<i>-4,23</i>	<i>-9,01</i>	<i>42,78</i>	-
Скорректированная стоимость руб./кв.м.	2 797,92	3 093,80	3 034,01	-
Количество корректировок	5	5	4	-
Весовые коэффициенты, %	31,25%	31,25%	37,50%	100%
Средневзвешенная стоимость объекта, руб. за кв. м.				2 978,92
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.				<b>2 832 948,53</b>

## Обоснование корректировок к объектам-аналогам

### Площадь

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому необходимо введение корректировки на площадь земельных участков.

В рамках настоящего отчета корректировка введена на основании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Часть 1 и Часть 2 под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г.

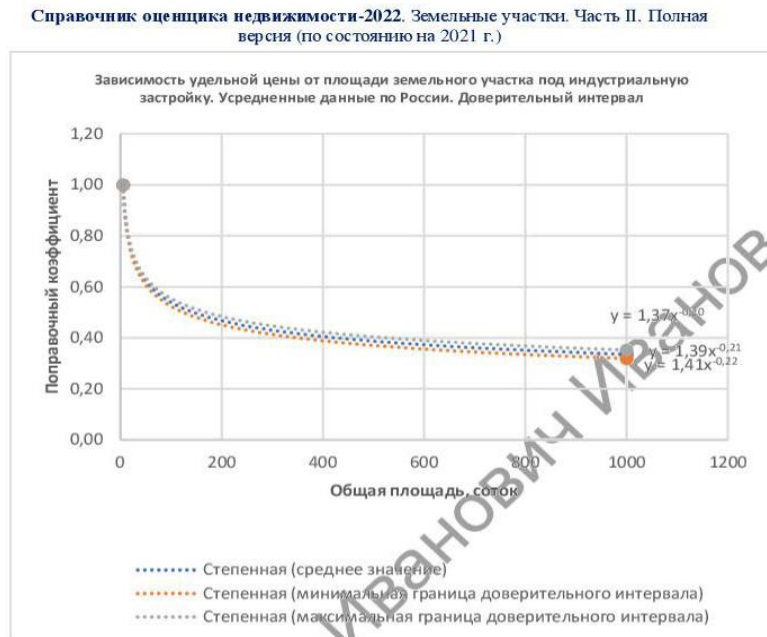


Рис. 10.5. Зависимость удельной цены от расстояния от областного центра.  
Доверительный интервал

Коэффициент торможения указанных уравнений можно использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов-аналогов.

На графике по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв. м.), а по оси ординат поправочные коэффициенты на фактор масштаба.

Оценщик принял решение для введения корректировки использовать среднее значение расширенного интервала, а соответственно следующее уравнение:

$$y = 1,39x^{-0,21} \quad (10.12)$$

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

$$K_{\text{мкс/мип}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k, \quad (10.13)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м;

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв. м;

$k$  – коэффициент торможения.

Расчет величины корректировок на площадь представлен в таблице ниже.

Таблица 10.17

## Расчет корректировки на площадь

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объекты оценки
Корректирующий коэффициент (по формуле 10.12)	0,23	0,28	0,21	0,33
Корректировка на разницу в площади, коэф. (по формуле 10.13.)	1,46	1,17	1,56	1,0000
Корректировка на разницу в площади, %	46,29	16,90	56,40	0,00

**Передаваемые права на объект**

Имущественные права на объекты оценки – право долгосрочной аренды. Объекты-аналоги №№1-3 представлены на открытом рынке в собственности. Требуется введение корректировки.

Корректировка вводится согласно СтатРиелту «Корректировки рыночной стоимости земельных участков. Право аренды/право собственности земельных участков» на 01.04.2022 г.

Таблица 10.18

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Земли населенных пунктов</b> для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,71	0,93	<b>0,83</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,98	<b>0,93</b>
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов <b>производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры</b>	0,80	0,95	<b>0,88</b>
4	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	0,67	0,91	<b>0,79</b>
5	Для других целей	0,68	0,94	<b>0,81</b>
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			<b>1,00</b>
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,74	0,94	<b>0,85</b>
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,77	0,94	<b>0,86</b>
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,26	0,54	<b>0,40</b>

Коэффициент на право аренды для земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов, предназначенных для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры находится в интервале от 0,80 до 0,95, среднее значение 0,88, для дальнейших расчетов принимается среднее значение. Коэффициент аренды сроком 49 лет равен 1,00. Корректировка для объектов-аналогов №№1-3 равна:  $0,88 \cdot 1 \cdot 100 - 100 = -12,00\%$ .

**Условия продажи**

Возможность отчуждения земельных участков на открытом рынке означает, что эти участки представлены на этом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных земельных участков. Однако при этом срок экспозиции данных земельных участков на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания большого числа потенциальных покупателей. Этот аспект обеспечивает, в свою очередь, короткий срок продажи земельных участков на открытом рынке по рыночной цене. В данном случае, все объекты-аналоги так же, как и объект оценки, имеют типичные условия продажи, следовательно, значение корректировки к стоимости объектов аналогов составило 0%.

#### **Дата предложения**

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости земельных участков во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Корректировка рассчитывается по формуле:

$$P_{вр пр} = (1 + \Delta \text{Цен})(t_{оц} - t_{ан}) - 1, \quad (10.14)$$

Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Все выбранные аналоги представлены на рынок в период менее 6 месяцев до даты оценки. В данном случае корректировка равна 0%.

#### **Снижение цены в процессе торгов**

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести корректировку на «торг». Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг». Оценщиком скидка на торг, была взята согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г.

Количество предложений по продаже земельных участков промышленного назначения из категории «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «Для административно-бытового корпуса», на территории города Липецка ограничено. То есть рынок таких участков недостаточно развит, его можно охарактеризовать как неактивный рынок, наблюдается низкий уровень торговой активности, большой разброс цен на аналогичные объекты, ограниченное количество продавцов и редкие сделки.

Диапазон скидок «на торг» для земельных участков «под индустриальную застройку» на неактивном рынке, согласно «Справочнику», составляет от 10,8% до 24,9%, среднее значение 17,9%. Для объектов-аналогов №№1-3 было выбрано среднее значение – таблица 10.19.

Таблица 10.19

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Таким образом, к стоимости объектов-аналогов №№1-3 была применена понижающая корректировка в размере -17,90%.

#### **Местоположение (статус населенного пункта)**

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, влияющий на стоимость объекта коммерческого назначения.

Объект оценки расположен в областном центре – г. Липецке. Объекты-аналоги также расположены в г. Липецке. Введение корректировки не требуется.

#### **Расположение относительно автомагистралей**

Для земельных участков промышленного назначения важное значение имеет близость относительно крупных автодорог с достаточно большой шириной дорожного полотна с точки зрения формирования стоимости объекта недвижимости.

Оцениваемый земельный участок площадью 951 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:370, расположен в непосредственной близости от автомагистрали. Объекты-аналоги №№1-3 также расположены в непосредственной близости от автомагистралей. Поэтому введение корректировки не требуется.

#### **Коммуникации**

Поправка на коммуникации является одной из наиболее важных характеристик. Так как при строительстве любого объекта они будут необходимы, а при их отсутствии инвестор понесет дополнительные расходы.

В настоящем отчете оцениваемый участок рассматриваются как условно свободный, поэтому в данном случае рассматривается не «наличие коммуникаций» а «возможность их подключения». Все аналоги, выбранные для сравнения, имеют возможность подключения всех видов сетей и коммуникаций, так как имеют подведенные к участкам коммуникации или проходящие по границе. Корректировка не вводится.

#### **Разрешенное использование**

Оцениваемый участок принадлежит к категории земель «Земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «Административно-бытового корпуса».

Объект оценки входит в состав имущественного комплекса транспортной компании, поэтому согласно классификации земельных участков, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 20122 г., данный земельный участок относится к классу – «Земельные участки под индустриальную застройку».

Объекты-аналоги №№1-3 также принадлежат к классу «Земельные участки под

индустриальную застройку».

Так как разрешенное использование земельных участков объектов-аналогов №№1-3 и оцениваемого земельного участка совпадает, значение корректировки на разрешенное использование по ним составляет 0%.

#### **Наличие свободного подъезда к участку**

К объекту оценки, как и к объектам-аналогам возможен свободный подъезд. Корректировка на доступ к земельному участку не вводится.

#### **Наличие железнодорожной ветки**

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Часть 1 и Часть 2 под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г.

Таблица 10.20

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

Объект-аналог №3, как и объект оценки, не оснащен действующей ж/д веткой. Для него корректировка равна 0%.

По территории объектов-аналогов №1 и №2 проходит ж/д путь, поэтому для них корректировка составила:  $1/1,14 * 100 - 100 = -12,28\%$

#### **Асфальтированность участка**

Наличие асфальтирования, как элемента благоустройства, на земельном участке, чаще всего увеличивает его стоимость по сравнению с аналогичными земельными участками без покрытия.

Внесем корректировку на асфальтирование участка на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки». Часть 1 и Часть 2 под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г. согласно таблице ниже.

Таблица 10.21

#### **Значения корректировок, усредненные по городам России**

Таблица 123 . Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,86	0,89



Объект-оценки, как и объекты-аналоги №№2,3 не имеют твердого покрытия, у объекта-аналога №1 – 2/3 площади асфальтировано. Введем корректировки к объектам-аналогам.

Таблица 10.22

Асфальтирование участка	Есть (2/3 участка)	Нет	Нет	Нет
Поправочный коэффициент на асфальтирование участка	$(1/3*0,88)+(2/3*1) = 0,96$	$1*0,88 = 0,88$	$1*0,88 = 0,88$	$1*0,88 = 0,88$
Кэф. асфальт. уч. <sub>00</sub> / Кэф. асфальт. уч. <sub>0А</sub>	0,92	1,00	1,00	1,00
Размер корректировки на асфальтирование участка, %	-8,33	0,00	0,00	0,00

### Характер подъездных путей

Объект оценки имеет удобный подъезд – дорогу с твердым покрытием, как и объект-аналог №1, поэтому для него корректировка равна нулю. Объекты-аналоги №2 и №3 имеют в качестве подъезда к участку дорогу с без покрытия.

Внесем корректировку на характер подъездных путей на основании «Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Часть 1 под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г. согласно таблице 10.22.

Таблица 10.23

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
<b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94	0,95

Корректирующий коэффициент для объектов-аналогов №2 и №3 будет равен:  $1/0,86*100 - 100 = 16,28\%$ .

При согласовании применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (10.15)$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)} \quad (10.16)$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

### ***Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 228,4 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15239***

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о том, чтобы купить объект недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Предложения о продаже объектов-аналогов рассматривались в период оценки объекта оценки.

#### ***Критерии отбора объектов-аналогов для нежилых зданий***

Рынок коммерческой недвижимости г. Липецка развит недостаточно широко. Для проведения данной оценки оценщиком был проведен анализ рынка и отбор наиболее сопоставимых объектов-аналогов по следующим параметрам:

1) *Месторасположение.* Оцениваемые нежилые здания расположены в областном центре Липецкой области – г. Липецк, рп-н Опытной станции. Подобранные объекты-аналоги также расположены в г. Липецке.

2) *Назначение.* Оцениваемый объект представляет собой Административно-бытовой корпус. Объекты-аналоги подбирались оценщиком среди зданий и помещений, которые можно использовать в качестве административно-бытовых.

3) *Площадь.* Оцениваемое здания общей площадью 228,40 кв. м. Из-за небольшого количества предложений на рынке, объекты-аналоги подбирались с максимально приближенной площадью.

По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки.

Информация об используемых аналогах взята Оценщиками из публичных объявлений. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов-аналогов. Оценщиком по состоянию на дату оценки были выбраны 3 объекта-аналога для оцениваемого объекта. Все объекты-аналоги были проанализированы оценщиком и сопоставлены с объектом оценки.

В результате приведения стоимости аналогов к объекту оценки было выявлено, что

скорректированные стоимости некоторых аналогов отличаются в разы, поэтому оценщиком были выбраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Оценщиком по состоянию на дату оценки были выбраны 3 объекта-аналога для оцениваемого нежилого здания. Описание отобранных объектов-аналогов представлено в таблице 10.23.

В качестве условной единицы сравнения принималась стоимость 1 кв. м.

В рамках настоящего отчета корректировки к объектам-аналогам введены на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г. Согласно классификации объектов офисно-торгового назначения (стр. 41-44) оцениваемый земельный участок относится к группе «Офисные объекты класса С и ниже». Согласно вышеприведенному справочнику для офисных объектов класса С и ниже выделяют ценообразующие факторы указанные на рисунке ниже:

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Рисунок 10.6 – Ценообразующие факторы

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

Таблица 10.24

Характеристики объектов-аналогов для нежилого здания с кадастровым номером 48:20:0000000:15239, площадью 228,40 кв. м.

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p/rodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_288_m_2301098123">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p/rodam_pomeschenie_svobodno_go_naznacheniya_288_m_2301098123</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p/rodam_torgovoe_pomeschenie_281_m_2205160163">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/p/rodam_torgovoe_pomeschenie_281_m_2205160163</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281833165/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281833165/</a>
Контактный телефон	89107424393	89107424393	89802508920
Стоимость объекта, руб., с НДС	14 000 000,00	9 000 000,00	14 990 000,00
Общая площадь улучшений, кв. м.	288,00	281,00	532,00
Площадь земельного участка, кв. м.	2 154,00	600,00	1 800,00
Стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м. с	48 611,11	32 028,47	28 176,69

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
НДС			
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения/Дата выставления на торги	12.09.2022	12.09.2022	21.12.2022
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Местоположение (статус населенного пункта)	Липецкая область, Липецк, ул. 40 лет Октября, 31Б р-н Правобережный	Липецкая область, Липецк, микрорайон Сырский рудник, ул. Ударников, 7А р-н Советский	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Гайдара, 23
Местонахождение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины города, промзоны
Расположение относительно «красной линии»	внутриквартальное	внутриквартальное	На красной линии
Близость к остановкам общественного транспорта	Близко к остановкам общественного транспорта	Близко к остановкам общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта
Тип парковки	стихийная	организованная	стихийная
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Физические характеристики:			
Общая площадь, кв. м	288,00	281,00	532,00
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное
Тип объекта	Здание	Здание	Здание
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта	среднее состояние

Анализ и сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по факторам сравнения, определение направления корректировки по каждому фактору сравнения и итоговой корректировки по каждому объекту-аналогу представлены в таблице ниже.

Таблица 10.25

Применение корректировок к объектам-аналогам для нежилого здания с кадастровым номером 48:20:0000000:15239, площадью 228,40 кв. м.

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_288_m_2301098123">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_288_m_2301098123</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_281_m_2205160163">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_281_m_2205160163</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281833165/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281833165/</a>	48:20:0000000:15239
Контактный телефон	89107424393	89107424393	89802508920	-
Стоимость объекта, руб., с НДС	14 000 000,00	9 000 000,00	14 990 000,00	-
Общая площадь улучшений, кв. м.	288,00	281,00	532,00	228,40
Площадь земельного участка, кв. м.	2 154,00	600,00	1 800,00	951,00
Стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м. с НДС	48 611,11	32 028,47	28 176,69	-
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	-
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Дата предложения/Дата выставления на торги	12.09.2022	12.09.2022	21.12.2022	-
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Фиксированная цена
<i>Корректировка, %</i>	<i>-16,90</i>	<i>-16,90</i>	<i>-16,90</i>	-
Местоположение (статус населенного пункта - численность населения)	Липецкая область, Липецк, ул. 40 лет Октября, 31Б р-н Правобережный	Липецкая область, Липецк, микрорайон Сырский рудник, ул. Ударников, 7А р-н Советский	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Гайдара, 23	Липецкая область, г. Липецк, р-н Опытной станции
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Местонахождение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины города, промзоны	Окраины городов, промзоны
<i>Корректировка, %</i>	<i>-14,00</i>	<i>-14,00</i>	<i>0,00</i>	-
Расположение относительно «красной линии»	Внутриквартальное	Внутриквартальное	На красной линии	Внутриквартальное
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>-20,00</i>	-
Близость к остановкам общественного транспорта	Близко к остановкам общественного транспорта	Близко к остановкам общественного транспорта	На удалении от остановок общественного транспорта	Близко к остановкам общественного транспорта
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>16,00</i>	-
Тип парковки	стихийная	организованная	стихийная	организованная
<i>Корректировка, %</i>	<i>11,00</i>	<i>0,00</i>	<i>11,00</i>	-

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Доступ к объекту	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ	На закрытой территории
<i>Корректировка, %</i>	-19,00	-19,00	-19,00	-
Физические характеристики:				
Общая площадь, кв. м	288,00	281,00	532,00	228,40
<i>Корректировка, %</i>	3,04	2,71	11,52	-
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	-
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	-
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	0,00	-
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется капитальный ремонт	Среднее состояние	Требуется капитальный ремонт
<i>Корректировка, %</i>	0,00	0,00	-20,00	-
<i>Суммарная корректировка, %</i>	-35,86	-47,19	-37,38	-
<i>Скорректированная стоимость объекта оценки (цена предложений) после внесения корректировок по выявленным ценообразующим параметрам, руб.</i>	8 979 068,02	4 752 869,97	9 387 432,52	-
Плотность застройки земельного участка	0,13	0,47	0,30	0,24
Условная площадь земельного участка аналога при плотности застройки, аналогичной оцениваемому земельному участку, кв. м.	1 199,16	1 170,01	2 215,11	-
Избыточная (+) или недостаточная (-) по сравнению с объектом оценки площадь земельного участка аналога, кв. м.	-954,84	570,01	415,11	-
Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб. за 1 кв. м. права аренды	2 978,92	2 978,92	2 978,92	2 978,92
<i>Корректировка, %</i>	13,64	13,64	13,64	-
Скорректированная средняя рыночная стоимость земельного участка аналога, руб. за 1 кв. м.	3 385,13	3 385,13	3 385,13	-
Скорректированная стоимость объекта, руб.	5 259 689,89	6 207 161,43	9 892 833,19	-
Скорректированная стоимость объекта, руб. за 1 кв. м.	18 262,81	22 089,54	18 595,55	-
<i>Количество корректировок</i>	6	5	8	-

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
<i>Весовые коэффициенты</i>	33,96%	39,62%	26,42%	100%
Среднерыночная стоимость 1 кв. м. руб.				19 866,96
Стоимость объекта недвижимости с учетом ЗУ, руб.				4 537 613,00
Стоимость ЗУ, руб.				2 832 948,53
Стоимость объекта недвижимости без учета стоимости ЗУ, руб.				<b>1 704 664,47</b>

*Значения суммарных корректировок для части объектов превышают абсолютное значение 30% (без учета скидки на торг), однако в виду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги, и используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к оцениваемому имуществу, оценщик считает, что проведенные корректировки наиболее полно приблизили к характеристикам объектов оценки, и применение данных аналогов возможно.*

### Обоснование корректировок к объектам-аналогам

#### Передаваемые права на объект

Для зданий. Имущественные права на объект оценки – право собственности. Все объекты-аналоги представлены на открытом рынке для передачи их в собственность, следовательно, корректировка равна 0%.

#### Условия продажи

Возможность отчуждения объектов на открытом рынке означает, что эти объекты представлены на этом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов. Однако при этом срок экспозиции данных объектов на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания большого числа потенциальных покупателей. Этот аспект обеспечивает в свою очередь короткий срок продажи объектов на открытом рынке по рыночной цене. В данном случае все объекты-аналоги, так же, как и оцениваемый объект, имеют типичные условия продажи, следовательно, значение корректировки к стоимости объектов-аналогов составило 0%.

#### Дата предложения

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Все выбранные аналоги представлены на рынок в период менее 6 месяцев до даты оценки. В данном случае корректировка равна 0%.

#### Снижение цены в процессе торгов

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Скидка на торг была взята согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией н. р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г. В справочнике различают активный и неактивный виды рынков.

Так как количество предложений объектов недвижимости коммерческого назначения в г. Липецке недостаточно, рынок можно охарактеризовать как неактивный рынок, так как наблюдается низкий уровень торговой активности, небольшое количество продавцов. Диапазон значений скидки на торг на неактивном рынке для офисных объектов класса С и ниже, составляет от 9,4% до 24,3%, среднее значение 16,9%.

Таблица 10.26

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

Для объектов-аналогов было выбрано среднее значение. Следовательно, корректировка на торг для объектов-аналогов №№1-3 составит: -16,90.



### Местоположение (статус населенного пункта)

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, влияющий на стоимость объекта коммерческого назначения.

Все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в г. Липецке. Корректировка равна 0.

### Местонахождение в пределах города

Местонахождение в пределах города имеет большое значение в ценообразовании для коммерческой недвижимости.

В «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г. выделяются следующие зоны:

I – Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города);

II – Центры административных районов города, зоны точечной застройки;

III – Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы;

IV – Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки;

V – Окраины городов, промзоны;

VI – Районы крупных автомагистралей.

Корректировка вводится в соответствии со Справочником.

Таблица 10.27

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Объект оценки расположен в зоне «Окраины города, промзоны» (V), как и объект-аналог №3. Объекты-аналоги №№1,2 расположены «Спальных микрорайонах среднеэтажной застройки» (IV), для них корректировка равна:  $0,86 \cdot 100 - 100 = -14\%$ .

### Расположение относительно «красной линии».

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально.

Объект оценки имеет внутриквартальное расположение относительно «красной линии». Объекты-аналоги №1 и №2 тоже расположены внутриквартально, корректировка для них не требуется. Объект-аналог №3 расположен на красной линии, введем корректировку.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

Таблица 10.28

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

Корректировка для объекта-аналога №3 составит:  $0,80 * 100 - 100 = -20,00\%$ .

### Близость к остановкам общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения.

Близость коммерческого объекта недвижимости к остановкам общественного транспорта характеризует его с точки зрения удобства посещения клиентами или работниками не имеющих личного транспорта.

Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

Таблица 10.29

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17

Объекты-аналоги №1 №2 расположены непосредственно у остановки общественного транспорта, как и объект оценки. Корректировка для них не вводится.

Объект-аналог №3 находится на удалении от остановок общественного транспорта, корректировка для него равна:  $1,16 * 100 - 100 = 16\%$ .

### Тип парковки

На стоимость объектов офисной недвижимости существенное влияние оказывает такой фактор как наличие и тип парковки.

У объекта оценки и объекта-аналога №2 имеется организованная парковка. У объектов-аналогов №1 и №3 парковка стихийная. Требуется введение корректировки.

Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

Таблица 10.30

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Для объектов-аналогов №1 и №3 корректировка составила:  $1,11 * 100 - 100 = 11\%$ .

### Доступ к объекту

Расположение офисных объектов недвижимости на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, тем самым снижая их стоимость.

Корректировка вводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

Таблица 10.31

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Объект оценки находится на закрытой территории, а объекты-аналоги №№1-3 имеют свободный доступ. Корректировка для них составила:  $0,81 * 100 - 100 = -19\%$ .

### Общая площадь

Опыт оценки показывает, что площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 кв. м для помещений меньшей площадью дороже, чем помещений с большей площадью.

Оценщиком корректировка на площадь, была введена согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

На основе ответов оценщиков-экспертов и экспотенциальной модели снижения цены объекта от его площади были получены следующие уравнения зависимости удельной цены от площади объекта оценки.

Эти уравнения отражены на графике, представленном ниже.

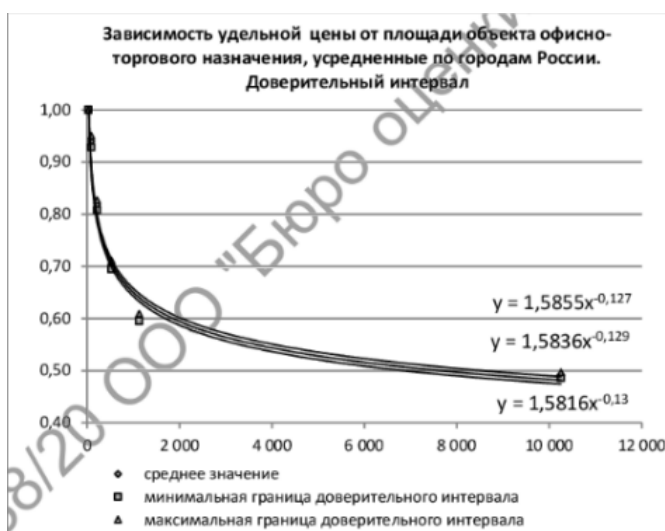


Рис. 10.7. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба, усредненные данные по России (цены)

Коэффициент торможения указанных уравнений можно использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов-аналогов.

На графике по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв. м.), а по оси ординат поправочные коэффициенты на фактор масштаба.

Оценщик принял решение для введения корректировки использовать среднее значение, а соответственно следующее уравнение:

$$y = 1,843x^{-0,122} \quad (10.17)$$

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

$$K_{\Pi} = \left( \frac{S_{00}}{S_{A0}} - 1 \right) \times 100\%, \quad (10.18)$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

$S_{00}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта оценки;

$S_{A0}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Общая площадь объекта оценки с кадастровым номером 48:20:0000000:15239 составляет 228,40 кв. м., объектов-аналогов №№1-3 соответственно: 288,00 кв. м., 281,00 кв. м., и 532,00 кв. м. Расчет величины корректировок на площадь здания с кадастровым номером 48:20:0000000:15239 приведен в таблице ниже.

Таблица 10.32

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Поправочный коэффициент на фактор масштаба (по формуле 10.17)	0,76	0,77	0,70	0,79
$S_{00}/S_{A0}$	1,03	1,03	1,12	1,0000
Размер корректировки на площадь объекта недвижимости, % (по формуле 10.18)	3,04	2,71	11,52	0,00

### Материал стен

Немаловажным фактором является влияние материала стен на характеристики объекта, такие как звукопроницаемость, энергетические параметры, долговечность

материала и др.

Стены объектов оценки капитальные. Подобранные объекты-аналоги №№1-3 также имеют капитальные стены, поэтому корректировка на материал стен равна 0%.

### Тип объекта

Тип объекта играет важную роль в образовании цены на производственно-складскую недвижимость. 1 кв. м. отдельно стоящего офисно-торгового здания, дороже 1 кв. м. встроенного помещения с таким же назначением.

Объект оценки, как и объекты-аналоги, является отдельно стоящим зданием, соответственно введение корректировки не требуется.

### Физическое состояние объекта

Физическое состояние здания играет важную роль в процессе ценообразования на рынке коммерческой недвижимости. Для потенциального покупателя наиболее привлекательным является отличное или хорошее состояние здания. Это связано с эстетическим восприятием человека, а так же в большей степени связано с минимизацией затрат для нормальной эксплуатации здания сразу после его приобретения.

Состояние оцениваемого здания с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15239 - удовлетворительное. Состояние объектов-аналогов №№1-3 можно принять как удовлетворительное, значит, корректировка составит 0%.

### Состояние отделки

Влияние на стоимость объектов офисно-торгового назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений. Для эксплуатации здания в качестве помещения для офисов, отсутствие внутренней отделки ведет к издержкам на обустройство помещения.

Оцениваемое помещение имеет отделку в состоянии «требуется капитальный ремонт». Объекты-аналоги №1 и №2 тоже требуют капитального ремонта, корректировка для них составит 0%. Объект-аналог №3-с отделкой «среднего состояния». Требуется введение корректировки.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

Таблица 10.33

Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Для объекта-аналога №3 в соответствии с матрицей коэффициентов корректировка равна  $0,80 \cdot 100 - 100 = -20,00\%$ .

### Корректировка на права земельного участка

Земельные участки объектов-аналогов представлены на рынке на праве собственности, а оцениваемые здания расположены на земельных участках, которые принадлежат заказчику на праве долгосрочной аренды, для земельных участков объектов-

аналогов введем корректировку.

Согласно данным СтатРиелт «Корректировки рыночной стоимости земельных участков. Право аренды/право собственности земельных участков» от 01.04.2022 г. коэффициент корректировки на право аренды для «земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов, предназначенных для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры» равен 0,88. Значит, корректировка на передаваемые права для земельных участков объектов-аналогов равна:  $1/0,88 * 100 - 100 = 13,64\%$ .

При согласовании применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \quad (10.19)$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)} \quad (10.20)$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции

### ***Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 496,60 кв. м. с кадастровым номером 48:20:000000:15243***

В процессе сбора исходной информации не были найдены цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Поэтому настоящий расчет опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о том, чтобы купить объект недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Предложения о продаже объектов-аналогов рассматривались в период оценки объекта оценки.

### *Критерии отбора объектов-аналогов для нежилых зданий*

Рынок коммерческой недвижимости г. Липецка недостаточно развит. Для проведения данной оценки оценщиком был проведен анализ рынка и отбор наиболее сопоставимых объектов-аналогов по следующим параметрам:

1) *Месторасположение*. Оцениваемые нежилые здания расположены в областном центре Липецкой области – г. Липецк, р-н Опытной станции. подобранные объекты-аналоги также расположены в г. Липецке.

2) *Назначение*. Оцениваемый объект представляет собой складское здание. Объекты-аналоги подбирались оценщиком среди зданий и помещений, которые можно использовать в качестве складских.

3) *Площадь*. Оцениваемое здания общей площадью 496,60 кв. м. На рынке недостаточное количество предложений складских зданий, поэтому объекты-аналоги подбирались с максимально приближенной площадью.

По основным ценообразующим параметрам все отобранные объекты либо сопоставимы, либо незначительно отличаются от объекта оценки.

Информация об используемых аналогах взята Оценщиками из публичных объявлений. Дополнительная информация, не указанная в объявлениях, была получена в ходе личного опроса представителей собственников рассматриваемых объектов-аналогов. Оценщиком по состоянию на дату оценки были выбраны 3 объекта-аналога для оцениваемого объекта. Все объекты-аналоги были проанализированы оценщиком и сопоставлены с объектом оценки.

В результате приведения стоимости аналогов к объекту оценки было выявлено, что скорректированные стоимости некоторых аналогов отличаются в разы, поэтому оценщиком были выбраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Описание отобранных объектов-аналогов для объекта оценки представлено в таблицах ниже.

В качестве условной единицы сравнения принималась стоимость 1 кв. м.

В рамках настоящего отчета корректировки к объектам-аналогам введены на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г. Согласно классификации объектов производственно-складского назначения (стр. 44-46) оцениваемое нежилое здание относится к группе «Универсальные производственно-складские объекты». Согласно вышеприведенному справочнику для производственно-складской недвижимости выделяют ценообразующие факторы указанные на рисунке ниже:

Таблица 7. Ценообразующие факторы.  
Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

## Рисунок 10.8 – Ценообразующие факторы

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта.

Таблица 10.34

Характеристики объектов-аналогов для нежилого здания с кадастровым номером  
48:20:0000000:15243, площадью 496,60 кв. м.

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2128695004">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2128695004</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_145_m_2348519468">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_145_m_2348519468</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/270707462/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/270707462/</a>
Контактный телефон	89155509341	89803506723	89102573640
Стоимость объекта, руб., с НДС	10 000 000,00	3 700 000,00	3 100 000,00
Общая площадь улучшений, кв. м.	1 300,00	145,00	122,00
Площадь земельного участка, кв. м.	1 500,00	500,00	122,00
Стоимость земельного участка, руб.	1 400 000,00	518 000,00	434 000,00
Стоимость объекта без учета земельного участка, руб.	8 600 000,00	3 182 000,00	2 666 000,00
Стоимость здания без земельного участка, руб./кв. м	6 615,38	21 944,83	21 852,46
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения/Дата выставления на торги	19.09.2022	19.09.2022	19.09.2022
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Местоположение (статус населенного пункта - численность населения)	Липецкая область, Липецк, Поперечный пр., вл25/1 р-н Правобережный	Липецкая область, Липецк, ул. Ивана Франко, 92 р-н Правобережный	Липецкая область, Липецк, Правобережный, Универсальный проезд, 10А
Физические характеристики:			
Общая площадь, кв. м	1 300,00	145,00	122,00
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отопления	есть	есть	есть

Анализ и сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по факторам сравнения, определение направления корректировки по каждому фактору сравнения и итоговой корректировки по каждому объекту-аналогу представлены в таблице ниже.



Таблица 10.35

Применение корректировок к объектам-аналогам для нежилого здания с кадастровым номером 48:20:0000000:15243, площадью 496,60 кв. м.

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2128695004">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_2128695004</a>	<a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_2348519468">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_2348519468</a>	<a href="https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/270707462/">https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/270707462/</a>	48:20:0000000:15243
Контактный телефон	89155509341	89803506723	89102573640	-
Стоимость объекта, руб., с НДС	10 000 000,00	3 700 000,00	3 100 000,00	-
Общая площадь улучшений, кв. м.	1 300,00	145,00	122,00	496,60
Площадь земельного участка, кв. м.	1 500,00	500,00	122,00	-
Доля земельного участка в стоимости комплекса недвижимости, %	-86,00	-86,00	-86,00	-
Стоимость земельного участка, руб.	1 400 000,00	518 000,00	434 000,00	-
Стоимость объекта без учета земельного участка, руб.	8 600 000,00	3 182 000,00	2 666 000,00	-
Стоимость здания без земельного участка, руб./кв. м	6 615,38	21 944,83	21 852,46	-
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	-
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	-
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	-
Дата предложения/Дата выставления на торги	19.09.2022	19.09.2022	19.09.2022	-
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	-
Снижение цены в процессе торгов	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Фиксированная цена
Корректировка, %	-17,40	-17,40	-17,40	-
Местоположение (статус населенного пункта - численность населения)	" Липецкая область, Липецк, Поперечный пр., вл25/1 р-н Правобережный "	" Липецкая область, Липецк, ул. Ивана Франко, 92 р-н Правобережный "	Липецкая область, Липецк, Правобережный, Универсальный проезд, 10А	Липецкая область, г. Липецк, р-н опытной станции
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	-
Физические характеристики:				
Общая площадь, кв. м	1 300,00	145,00	122,00	496,60
Корректировка, %	12,46	-13,95	-15,74	-
Материал стен	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Корректировка, %	0,00	0,00	0,00	-
Тип объекта	Здание	Здание	Помещение	Здание
Корректировка, %	0,00	0,00	11,11	-

Характеристика, показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	-
Состояние отделки	Без отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Без отделки
<i>Корректировка, %</i>	<i>0,00</i>	<i>-18,00</i>	<i>-18,00</i>	-
Наличие отопления	есть	есть	есть	Нет
<i>Корректировка, %</i>	<i>-25,00</i>	<i>-25,00</i>	<i>-25,00</i>	-
Суммарная корректировка, %	-29,94	-74,35	-65,03	-
Удельная стоимость объекта, руб. за 1 кв. м.	4 634,57	5 629,86	7 642,12	
Количество корректировок	4	5	6	-
Весовые коэффициенты	39,25%	32,71%	28,04%	-
Среднерыночная стоимость 1 кв.м./руб.				5 803,37
Стоимость объекта недвижимости, руб.				2 881 952,93

*Значения суммарных корректировок для части объектов превышают абсолютное значение 30% (без учета скидки на торг), однако в виду того, что на рынке не представлены более подходящие аналоги, и используемые являются наиболее репрезентативными по отношению к оцениваемому имуществу, оценщик считает, что проведенные корректировки наиболее полно приблизили к характеристикам объектов оценки, и применение данных аналогов возможно.*

### Обоснование корректировок к объектам-аналогам

#### Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

Здания и сооружения неразрывно связаны с земельным участком, на котором они расположены. Поэтому в предложения о продаже зданий и сооружений включается стоимость земельных участков, на которых они расположены.

Объектом оценки является только нежилое здание с кадастровым номером 48:20:0000000:15243. В связи с этим необходимо освободить цену предложения объектов-аналогов от стоимости земельных участков.

Согласно данным СтатРиелта «Корректировки рыночной стоимости земельных участков. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости» от 01.04.2022 г. для складских и производственных зданий и комплексов с вспомогательными строениями диапазон коэффициентов корректировки варьируется от 0,05 до 0,21, среднее значение 0,14. Для расчета применяется среднее значение равное 0,14.

Таблица 10.36

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные</b> здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,17	<b>0,11</b>
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных <b>особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,32	<b>0,20</b>
3	<b>Складские и производственные</b> здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,05	0,21	<b>0,14</b>

Корректировка на долю стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости для объектов-аналогов №№1-3 составила:  $0,14 * 100 - 100 = -86,00\%$ .

#### Передаваемые права на объект

Имущественные права на объект оценки – право собственности. Все объекты-аналоги представлены на открытом рынке для передачи их в собственность, следовательно, корректировка равна 0%.

#### Условия продажи

Возможность отчуждения объектов на открытом рынке означает, что эти объекты представлены на этом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов. Однако при этом срок экспозиции данных объектов на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания большого числа потенциальных покупателей. Этот аспект обеспечивает в свою очередь короткий срок продажи объектов на открытом рынке по рыночной цене. В данном случае все объекты-аналоги, так же, как и оцениваемый объект, имеют типичные условия продажи, следовательно, значение корректировки к стоимости объектов-аналогов составило 0%.

#### Дата предложения

Корректировка вводится для отражения динамики роста стоимости недвижимости во времени, если объекты-аналоги имеют разницу во времени предложения на открытом рынке. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением

времени. Все выбранные аналоги представлены на рынок в период менее 6 месяцев до даты оценки. В данном случае корректировка равна 0%.

### **Снижение цены в процессе торгов**

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Скидка на торг была взята согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией н. р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г. В справочнике различают активный и неактивный виды рынков.

Так как количество предложений объектов недвижимости коммерческого назначения в г. Липецке недостаточно, рынок можно охарактеризовать как неактивный, так как наблюдается низкий уровень торговой активности, небольшое количество продавцов. Диапазон значений скидки на торг на неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов, составляет от 16,1% до 18,8%, среднее значение 17,4%.

Таблица 10.37

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Для объектов-аналогов было выбрано среднее значение. Следовательно, корректировка на торг для объектов-аналогов №№1-3 составит: -17,4%

### **Местоположение (статус населенного пункта)**

Местоположение недвижимости – наиболее значимый фактор, влияющий на стоимость объекта коммерческого назначения.

Все подобранные объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в г. Липецке. Корректировка равна 0.

### **Общая площадь**

Опыт оценки показывает, что площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость 1 кв. м для помещений меньшей площадью дороже, чем помещений с большей площадью.

Оценщиком корректировка на площадь, была введена согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

На основе ответов оценщиков-экспертов и экспотенциальной модели снижения цены объекта от его площади были получены следующие уравнения зависимости удельной цены от площади объекта оценки.

Эти уравнения отражены на графике, представленном ниже.

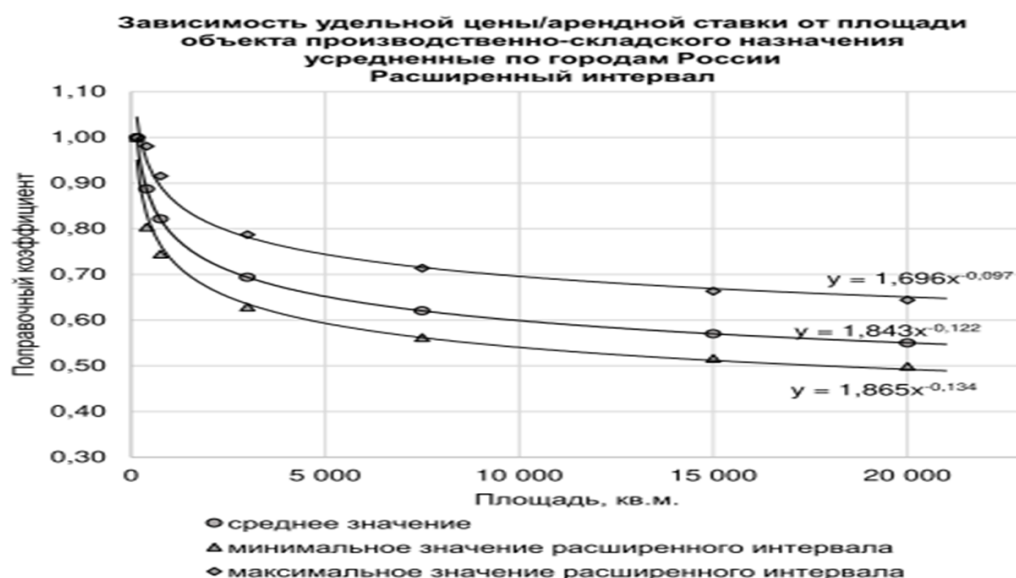


Рис. 10.9. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба, усредненные данные по России (цены)

Коэффициент торможения указанных уравнений можно использовать при корректировке цен (арендных ставок) объектов-аналогов.

На графике по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв. м.), а по оси ординат поправочные коэффициенты на фактор масштаба.

Оценщик принял решение для введения корректировки использовать среднее значение, а соответственно следующее уравнение:

$$y = 1,843x^{-0,122} \quad (10.21)$$

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

$$K_{\Pi} = \left( \frac{S_{00}}{S_{A0}} - 1 \right) \times 100\%, \quad (10.22)$$

где:

$K_{\Pi}$  – размер корректировки на площадь объекта недвижимости;

$S_{00}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта оценки;

$S_{A0}$  – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости объекта недвижимости на размер его площади для объекта-аналога.

Общая площадь объекта оценки с кадастровым номером 48:20:0000000:15243 составляет 496,60 кв. м., объектов-аналогов №№1-3 соответственно: 1300,00 кв. м., 145,00 кв. м. и 122,00 кв. м. Расчет величины корректировок на площадь здания с кадастровым номером 48:20:0000000:15243 приведен в таблице ниже.

Таблица 10.38

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Поправочный коэффициент на фактор масштаба (по формуле 10.21)	0,77	1,00	1,03	0,86
$S_{00}/S_{A0}$	1,12	0,86	0,84	1,0000
Размер корректировки на площадь объекта недвижимости, % (по формуле 10.22)	12,46	-13,95	-15,74	0,00

### Материал стен

Немаловажным фактором является влияние материала стен на характеристики объекта, такие как звуконепроницаемость, энергетические параметры, долговечность материала и др.

Стены объектов оценки капитальные. Подобранные объекты-аналоги №№1-3 также имеют капитальные стены, поэтому корректировка на материал стен равна 0%.

### Тип объекта

Тип объекта играет важную роль в образовании цены на производственно-складскую недвижимость. 1 кв. м. отдельно стоящего производственно-складского здания, предназначенного для производства, дороже 1 кв. м. встроенного помещения с таким же назначением.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией н. р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г.

Таблица 10.39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Объект-оценки, как и объекты-аналоги №№1,2,, является отдельно стоящим зданием, соответственно введение корректировки не требуется.

Объект-аналог №3 является помещением, для него корректировка составит:  $1/0,90 * 100 - 100 = 11,11\%$ .

### Физическое состояние объекта

Физическое состояние здания играет важную роль в процессе ценообразования на рынке коммерческой недвижимости. Для потенциального покупателя наиболее привлекательным является отличное или хорошее состояние здания. Это связано с эстетическим восприятием человека, а так же в большей степени связано с минимизацией затрат для нормальной эксплуатации здания сразу после его приобретения.

Состояние оцениваемого здания с кадастровыми номерами 48:20:0000000:15243 - удовлетворительное. Состояние объектов-аналогов №№1-3 можно принять как удовлетворительное, значит, корректировка составит 0%.

### Состояние отделки

Влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений. Для эксплуатации здания в качестве помещения для хранения (как объект оценки), отсутствие внутренней отделки ведет к издержкам на обустройство помещения.

Оцениваемое здание не имеет отделки. Объект-аналог №1 без отделки. Объекты-аналоги №2 и №3 имеет отделку в удовлетворительном состоянии. Требуется введение корректировки.

Корректировка вводится согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020.

Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

Таблица 10.40

## Матрица коэффициентов

Цены (арендные ставки) производственно- складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1,00	1,23
	без отделки	0,69	0,82	1,00

Для объектов-аналогов №2 и №3 в соответствии с матрицей коэффициентов корректировка равна  $0,82 \cdot 100 - 100 = -18,00\%$ .

**Наличие отопления**

Поправка на отопление является одной из важных характеристик, так как при строительстве и дальнейшей эксплуатации большинства производственно-складских объектов отопление будет необходимо, а при его отсутствии собственник понесет дополнительные расходы.

Оцениваемое здание с кадастровым номером 48:20:0000000:15243 не имеет отопления. Объекты-аналоги №№1-3 имеют отопление. Для них вводится корректировка согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л. А. 2020 г.

Таблица 10.41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Для объектов-аналогов №№1-3 корректировка составила  $0,75 \cdot 100 - 100 = -25,00\%$ .

При согласовании применен математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

**Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 509,7 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581**

Оцениваемое нежилое здание площадью 509,7 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581 является гаражом для обслуживания автобусов. Объявлений о продаже гаражей, подходящих для обслуживания автобусов в г. Липецке оценщиком не найдено. Поскольку не удалось подобрать объекты-аналоги, соответствующие по конструктивным характеристикам оцениваемому зданию, оценщиком принято решение не использовать методы сравнительного подхода для оценки нежилого здания с кадастровым номером 48:20:0021002:2581.

### **Определение рыночной стоимости сооружения площадью 3 190,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15244**

*Оцениваемое сооружение производственного назначения площадью 3 190,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15244 представляет собой бетонированную площадку. В соответствии со спецификой деятельности организации (транспортная компания) данная площадка применялась в качестве стоянки. Предложений о продаже целых площадок в г. Липецке нет, рынок не развит. Имеются предложения только машиномест. Так как подобрать подходящие аналоги не представляется возможным, оценщик принял решение отказаться от сравнительного подхода определения стоимости объекта оценки.*

### **10.3. Доходный подход определения рыночной стоимости объекта оценки**

Согласно ФСО V «Подходы и методы оценки» «11. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

12. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

13. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

14. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

15. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

16. Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

*В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.*

*В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:*

*определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);*

*прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;*

*определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования*



денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

17. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

19. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

20. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

21. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

22. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);

срок полезного использования объекта оценки;

специфические риски объекта оценки.

23. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.»

#### **Отказ от определения рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 951 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:370**

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов.

В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена капитализацией земельной ренты, методом остатка земли, методом предполагаемого использования.

Условие применения метода остатка для земли - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Данный метод основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода. Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);

- чистый операционный доход от всей недвижимости;

- коэффициент капитализации для земли и здания.

Условие применения метода предполагаемого использования - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующие действия:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

*Методы остатка для земли и предполагаемого использования применяются тогда, когда можно с высокой степенью достоверности определить затраты на строительство здания, а так же продолжительность его полезной жизни. Произвести расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка данными методами не представляется возможным, в связи с тем, что оценщику не известен чистый операционный доход от всей недвижимости, так как оценка проводится в рамках процедуры банкротства собственника объектов недвижимости. Поэтому оценщик предпочел отказаться от метода остатка и метода предполагаемого использования.*

*Метод дисконтирования денежного потока от использования арендуемого земельного участка, так же не возможно реализовать в рамках данной оценки, из-за отсутствия возможности рассчитать чистый операционный доход.*

Оценка с использованием методов доходного подхода может производиться как на основе прямой капитализации арендных платежей за землю, так и посредством капитализации чистого операционного дохода, образующегося при ведении хозяйственной деятельности и представляющего собой земельную ренту. И в том и в другом случаях применяется метод капитализации земельной ренты. В первом случае величина земельной ренты определяется по доходам от арендных платежей за пользование землей.

*Так как в Липецкой области рынок сдачи в аренду земель производственного назначения ограничен и рыночные данные о сдаче в аренду земельных участков, аналогичных оцениваемому отсутствуют, то применение метода капитализации земельной ренты не представляется возможным.*

Во втором случае земельная рента рассчитывается как средняя величина чистого операционного дохода.

*В связи с тем, что данные о доходах от объектов недвижимости и затратах на дату оценки заказчиком предоставлены не было, то применение данного метода не возможно.*

***Исходя из вышеизложенного, в рамках данного отчета расчет рыночной стоимости аренды земельного участка с кадастровым номером 48:20:0021002:370 доходным подходом не применялся.***

#### ***Отказ определения рыночной стоимости нежилых зданий и сооружения***

Согласно п. 23 ФСО №7, доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. В рамках данного отчета оцениваемые здания находятся в удовлетворительном состоянии, но требуют восстановительного ремонта, их эксплуатация возможна после проведения капитального ремонта, поэтому в рамках данного отчета расчет рыночной стоимости нежилых зданий методом доходного подхода не применялся.

## 11. Согласование результатов оценки

Результаты методов, использованных в настоящем отчете, могут отличаться в зависимости от достоверности и качества информации, примененной для каждого метода. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовался метод распределения весовых коэффициентов<sup>21</sup>.

### *Применение метода распределения весовых коэффициентов*

Расчет удельных весов полученных при оценке недвижимости результатов в данном случае проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по шести критериям:

1. достоверность информации;
2. полнота информации;
3. способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
4. способность учитывать конъюнктуру рынка;
5. способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта;
6. допущения, принятые в расчетах.

### *Расчет удельного веса*

Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

Таблица 11.1

### Определение удельного веса подходов для земельного участка

Критерий	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1. Достоверность информации	Не применялся	100	Не применялся
2. Полнота информации		100	
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца		100	
4.Способность учитывать конъюнктуру рынка		100	
5. Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта		100	
6.Допущения, принятые в расчетах		100	
Весовые показатели достоверности метода, %		100	
<b>КОЭФФИЦИЕНТ</b>		1,00	

Таблица 11.2

### Определение удельного веса подходов для части имущества

<sup>21</sup> Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – учебное пособие под редакцией д-ра экономических наук, проф. М.А.Федотовой. – 2-изд. – М.: КНОРУС. – 2008 . – с. 291

Критерий	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1. Достоверность информации	100	Не применялся	Не применялся
2. Полнота информации	100		
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	100		
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка	100		
5. Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	100		
6. Допущения, принятые в расчетах	100		
Весовые показатели достоверности метода, %	100		
<b>КОЭФФИЦИЕНТ</b>	<b>1,00</b>		

Таблица 11.3

#### Определение удельного веса подходов для части имущества

Критерий	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1. Достоверность информации	50	50	Не применялся
2. Полнота информации	50	50	
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50	50	
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	
5. Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	40	60	
6. Допущения, принятые в расчетах	40	60	
Весовые показатели достоверности метода, %	46,67	53,33	
<b>КОЭФФИЦИЕНТ</b>	<b>0,47</b>	<b>0,53</b>	

Проведенные расчеты позволяют рассчитать рыночную стоимость объекта оценки с учётом оговорённых допущений.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \cdot Q_1 + V_2 \cdot Q_2 + V_3 \cdot Q_3 \quad (11.1)$$

где,

$V$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

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

## Согласование результатов оценки рыночной стоимости, полученных различными подходами

Таблица 11.4

## Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Автолидер-Липецк»

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Средневзвешенная рыночная стоимость, руб., с НДС	НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб. округленно
				Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов	Ст-ть, руб.	Доля весов				
1	Аренда земельного участка, назначение: земли населённых пунктов.	48:20:0021002:370	951,00	Не применялся		2 832 948,53	1,00	Не применялся		2 832 948,53	472 158,09	2 360 790,44	<b>2 360 800,00</b>
2	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15239	228,40	1 729 810,33	0,47	1 704 664,47	0,53	Не применялся		1 716 399,20	286 066,53	1 430 332,67	<b>1 430 300,00</b>
3	Здание, назначение: нежилое	48:20:0000000:15243	496,60	2 721 547,56	0,47	2 881 952,93	0,53	Не применялся		2 807 097,09	467 849,51	2 339 247,57	<b>2 339 200,00</b>
4	Здание, назначение: нежилое	48:20:0021002:2581	509,70	2 258 954,10	1,00	Не применялся		Не применялся		2 258 954,10	376 492,35	1 882 461,75	<b>1 882 500,00</b>
5	Сооружение, назначение: производственное	48:20:00000:15244	3 190,60	4 016 391,70	1,00	Не применялся		Не применялся		4 016 391,70	669 398,62	3 346 993,08	<b>3 347 000,00</b>

Полученные результаты предпринятых экспертных действий позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Автолидер-Липецк» (ИНН 4824032255) на дату оценки с учетом округлений до сотен и указанных допущений составляет:

**11 359 800 (Одиннадцать миллионов триста пятьдесят девять тысяч восемьсот) руб. 00 коп. без НДС.**

Оценщик ООО «КБ «Императив»

Директор ООО «КБ «Императив»



Клецова А.А.(Евдокимова)

Шилина С. В.

*Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.*

## Список документов и литературы, использованных в Отчете

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)»
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №II)»
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО №III)»
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)»
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)»
10. Приказ Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах (ФСО №I)»
11. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «АРМО».
13. Электронная правовая система «Консультант +».
14. Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. - Оценка недвижимости. – М.: «Финансы и статистика», 2006. – 560 с.
15. Иванова Е.Н. «Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008. – 344 с.
16. Петров В.И. оценка стоимости земельных участков. – Электронный учебный курс. – М.: КНОРУС. – 2008.
17. «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий». Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2014 года серии «Справочник Оценщика», для условий строительства в Московской области, Россия
18. Электронные сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов
19. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок».
20. Письмо Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. N 14-Д «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».
21. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г.
22. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под редакцией Н.р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2022 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией н. р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г.
24. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для

доходного подхода», под редакцией н. р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г.

25. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией н. р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г.

26. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией н. р. к.т.н. Лейфера Л.А., 2020 г.

27. Статья к.т.н. Яскевича Е.Е. «Мониторинг прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ»

28. <https://ru.wikipedia.org/>

29. <https://yandex.ru/maps/>

30. <https://pkk5.rosreestr.ru/>

31. <https://gks.ru>

32. <https://proocenka.ru>

33. <https://lipetsk.restate.ru>

34. <https://irn.ru>

35. <https://lipetsk.vsn.ru>

36. <https://rosstat.gov.ru/>

37. <https://dcenter.hse.ru/>

38. <https://cian.ru/>

39. <https://www.avito.ru/>

40. <https://multilisting.su/>

41. <https://move.ru/>

42. <https://rosrealty.ru/>

43. Инвентаризационная опись № 01 от 27.09.2022;

44. Инвентаризационная опись № 02 от 27.09.2022;

45. Инвентаризационная опись № 03 от 27.09.2022;

46. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334902 от 07.09.2022;

47. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334833 от 07.09.2022;

48. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334799 от 07.09.2022;

49. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155860372 от 09.09.2022;

50. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-155334797 от 07.09.2022.



## Приложение к отчету

### Документы, использовавшиеся при составлении отчета

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

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

		Код
ООО "Автолидер-Липецк" (ИНН 4824032255; ОГРН 1044800203095)	Форма по ОКУД	0317001
<small>(организация)</small>	по ОКПО	13494860
<small>(структурное подразделение)</small>	Вид деятельности	
приказ, постановление, распоряжение	номер	3
<small>(неуказано зачеркнуть)</small>	дата	05.09.2022г.
	Дата начала инвентаризации	05.09.2022г.
	Дата окончания инвентаризации	27.09.2022г.
	Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ	Номер документа	Дата составления
основных средств	№1	27.09.2022г.

#### Здания.

Находящаяся в залоге: ПАО "Агро-промышленный банк Екатеринбургский" ИНН 2353002454, ОГРН 1022300000051. По договору ипотеки (залог недвижимости) № 07 ЗЮ-2012/Л, от 25.04.2012г., №27 ЗЮ-2014/Л, от 28.11.2014г., №28 ЗЮ-2014/Л, от 28.11.2014г.

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение: Липецкая область, г.Липецк, р-он Опытной станции, г.Липецк, ул. Раздольная, вл.52

#### РАСПИСКА

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

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

Конкурсный управляющий		М.С. Федотов
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)
(подпись)	(подпись)	(расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретенная)	Номер			По данным бухгалтерского учета		По фактической стоимости	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание, назначение: нежилое, площадью 228,4 кв.м., кадастровый номер: 48:20:0000000:15239, адрес: Липецкая область, г.Липецк, р-он Опытной станции				2022				1		1	
2	Здание, назначение: нежилое, площадью 496,6 кв.м., кадастровый номер: 48:20:0000000:15243, адрес: Липецкая область, г.Липецк, р-он Опытной станции				2022				1		1	
3	Здание, назначение: нежилое, площадью 509,7 кв.м., кадастровый номер: 48:20:0021002:2581, адрес: Липецкая область, г.Липецк, ул. Раздольная, вл.52				2022				1		1	
Итого									3	0,00	3	0,00

а) количество порядковых номеров

Три

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Три

(прописью)

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

в) на сумму фактически

(прописью)

руб. коп.

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

Председатель комиссии

Конкурный управляющий  
(должность)

(подпись)

М.С. Федотов  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Привлеченный специалист  
(должность)

(подпись)

А.С. Шумаков  
(расшифровка подписи)Привлеченный специалист  
(должность)

(подпись)

В.Н. Лукьянченко  
(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по 3, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Конкурный управляющий  
(должность)

(подпись)

М.С. Федотов  
(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« 27 » сентября 2022 г.

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

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

ООО "Автолидер-Липецк" (ИНН 4824032255; ОГРН 1044800203095)	Форма по ОКУД	Код
	по ОКПО	0317001 13494860
(структурное подразделение)	Вид деятельности	номер
приказ, постановление, распоряжение (неуказное зачеркнуть)	дата	3
	Дата начала инвентаризации	05.09.2022г.
Дата окончания инвентаризации	05.09.2022г.	
Вид операции	27.09.2022г.	

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Номер документа	Дата составления
№2	27.09.2022г.

**Сооружения**

Находящаяся в залоге: ПАО "Агро-промышленный банк Екатеринбургский" ИНН 2353002454, ОГРН 1022300000051. По договору ипотечки (залог недвижимости) №26 ЗЮ-2014/Д, от 28.11.2014г.

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение: Липецкая область, г.Липецк, р-он Опытной станции.

**РАСПИСКА**

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

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

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ М.С. Федотов  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			По данным бухгалтерского учета		По фактической стоимости	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Сооружение, назначение: производственное, площадью 3190,6 кв.м., кадастровый номер: 48:20:0000000:15244, адрес: Липецкая область, г.Липецк, р-он Опытной станции				2022				1		1	
<b>Итого</b>									1	0,00	1	0,00

а) количество порядковых номеров Один (прописью)  
б) общее количество единиц фактически Одно (прописью)  
в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ (прописью)  
руб. \_\_\_\_\_ коп.

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

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ М.С. Федотов  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
Члены комиссии: \_\_\_\_\_ А.С. Шумаков  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)  
\_\_\_\_\_ В.И. Лукьянченко  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ М.С. Федотов  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 27 » сентября 2022 г.

\_\_\_\_\_  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

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

ООО "Автолидер-Липецк" (ИНН 4824032255; ОГРН 1044800203095)		Форма по ОКУД по ОКПО	Код 0317001 13494860
(организация)			
(структурное подразделение)			
приказ, постановление, распоряжение (неужное зачеркнуть)		Вид деятельности	
		номер	3
		дата	05.09.2022г.
Дата начала инвентаризации			05.09.2022г.
Дата окончания инвентаризации			27.09.2022г.
Вид операции			
ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств		Номер документа №3	Дата составления 27.09.2022г.

## Аренда земельного участка

Находящаяся в залоге: ПАО "Агро-промышленный банк Екатеринбургский" ИНН 2353002454, ОГРН 1022300000051. По договору ипотеки (залог недвижимости) №07 ЗЮ-2012/Л, от 25.04.2012г.

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение: Липецкая область, г. Липецк, ул. Раздольная, дом 50

## РАСПИСКА

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

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

Конкурсный управляющий \_\_\_\_\_ М.С. Федотов  
(подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
(подпись) (расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			По данным бухгалтерского учета		По фактической стоимости	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	Балансовая стоимость, руб. коп.	количество, шт.	Остаточная стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Аренда земельного участка, назначение: земли населенных пунктов, площадью 951 кв.м., кадастровый номер: 48:20:0021002:370, адрес: г.Липецк, ул. Раздольная, д. 50. Договор аренды земельного участка №793/15Ю, сроком действия по 09.08.2064г.				2012				1		1	
<b>Итого</b>									1	0,00	1	0,00

а) количество порядковых номеров

Один

(пропись)

б) общее количество единиц фактически

Одно

(пропись)

в) на сумму фактически

(пропись)

руб. \_\_\_\_\_ коп.

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

Председатель комиссии

Конкурсный управляющий  
(должность)

(подпись)

М.С. Федотов  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Привлеченный спец-ст  
(должность)

(подпись)

А.С. Шумаков  
(расшифровка подписи)Привлеченный спец-ст  
(должность)

(подпись)

В.Н. Лукьянченко  
(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по 1, комиссией проверены

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).  
Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.Конкурсный управляющий  
(должность)

(подпись)

М.С. Федотов  
(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

« 27 » сентября 2022 г.

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Липецкой области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2022, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 07.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334902	
Кадастровый номер:	48:20:0021002:2581
Номер кадастрового квартала:	48:20:0021002
Дата присвоения кадастрового номера:	26.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 42:401:001:100185360; Условный номер 48:20:02 10 02:0109:42:401:001:100185360:0100
Местоположение:	Липецкая область, г Липецк, ул Раздольная, вл 52
Площадь, м2:	509.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	гараж
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1985
Кадастровая стоимость, руб:	6894040.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0021002:371
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое здание)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Федотов Михаил Сергеевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334902			
Кадастровый номер:		48:20:0021002:2581	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Автолидер-Липецк", ИНН: 4824032255, ОГРН: 1044800203095
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48:20:0021002:2581-48/073/2022-41 02.09.2022 09:58:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		02.09.2022 09:58:42
	номер государственной регистрации:		48:20:0021002:2581-48/073/2022-42
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.12.2014 по 03.08.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Агро-промышленный банк Екатеринбургский", ИНН: 2353002454, ОГРН: 1022300000051
	основание государственной регистрации:		Договор о переводе долга и передаче недвижимого имущества, № 01/15, выдан 28.04.2015, номер государственной регистрации: 48-48/001-48/001/070/2015-373/2  Договор ипотеки (залога недвижимости), № 27 ЗЮ-2014/Л, выдан 28.11.2014  Определение Арбитражного суда Липецкой области, выдан 21.09.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334902			
Кадастровый номер:		48:20:0021002:2581	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334902			
Кадастровый номер:		48:20:0021002:2581	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Липецкой области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2022, поступившего на рассмотрение 07.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334833	
Кадастровый номер:	48:20:0000000:15243
Номер кадастрового квартала:	48:20:0021002
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 42:401:001:100185360; Инвентарный номер 42:401:001:100185360:0300
Местоположение:	Липецкая область, г Липецк, р-н опытной станции
Площадь, м2:	496,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1987
Кадастровая стоимость, руб:	3453264,45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0021002:370
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	нежилое
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Федотов Михаил Сергеевич

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334833			
Кадастровый номер:		48:20:0000000:15243	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Автолидер-Липецк", ИНН: 4824032255, ОГРН: 1044800203095
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48:20:0000000:15243-48/073/2022-41 02.09.2022 10:27:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.09.2022 10:27:50	
	номер государственной регистрации:	48:20:0000000:15243-48/073/2022-42	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.12.2014 по 27.06.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Агро-промышленный банк Екатеринбургский", ИНН: 2353002454, ОГРН: 1022300000051	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки (залога недвижимости), № 28 ЗЮ-2014/Л, выдан 28.11.2014 Договор о переводе долга и передаче недвижимого имущества, № 01/15, выдан 28.04.2015 Определение Арбитражного суда Липецкой области, выдан 21.09.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

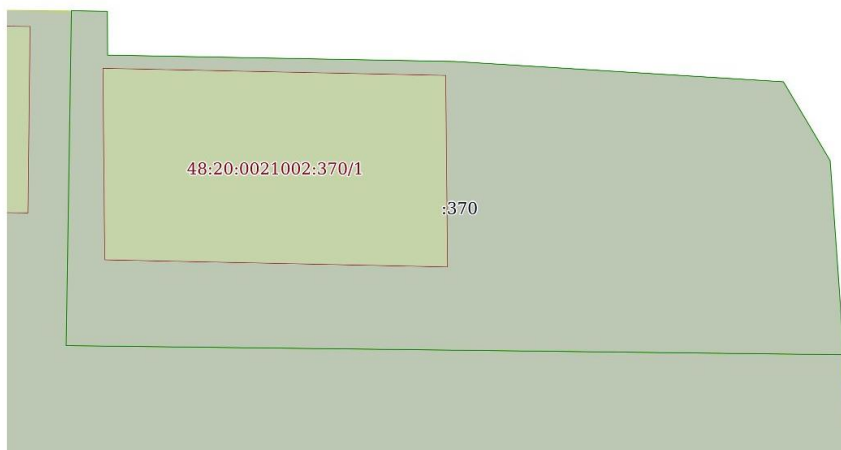
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334833			
Кадастровый номер:		48:20:0000000:15243	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334833			
Кадастровый номер:		48:20:000000:15243	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Липецкой области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2022, поступившего на рассмотрение 07.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334799			
Кадастровый номер:		48:20:000000:15239	
Номер кадастрового квартала:	48:20:0021002		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 42:401:001:100185360		
Местоположение:	Липецкая область, г Липецк, р-он Опытной станции		
Площадь, м2:	228.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	административно-бытовой корпус		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1985		
Кадастровая стоимость, руб:	6434507.64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0021002:370		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое(нежилое здание)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Федотов Михаил Сергеевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334799			
Кадастровый номер:		48:20:0000000:15239	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Автолидер-Липецк", ИНН: 4824032255, ОГРН: 1044800203095
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48:20:0000000:15239-48/073/2022-33 24.02.2022 10:19:39
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.02.2022 10:19:39
	номер государственной регистрации:		48:20:0000000:15239-48/073/2022-34
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 26.04.2012 по 27.04.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Агро-промышленный банк Екатеринбургский", ИНН: 2353002454, ОГРН: 102230000051
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки (залога недвижимости), № 07 ЗЮ-2012/Л, выдан 25.04.2012, номер государственной регистрации: 48-48-01/008/2012-769  Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) №07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012г., № 1, выдан 26.04.2012  Договор о переводе долга и передаче недвижимого имущества, № 01/15, выдан 28.04.2015, номер государственной регистрации: 48-48/001-48/001/070/2015-373/2  Определение Арбитражного суда Липецкой области, выдан 21.09.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

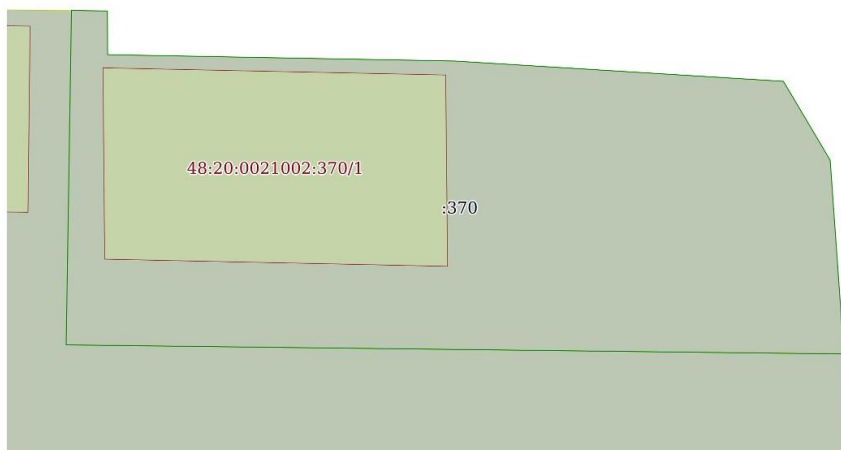
Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334799			
Кадастровый номер:		48:20:0000000:15239	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334799			
Кадастровый номер:		48:20:0000000:15239	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Фидиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Липецкой области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2022, поступившего на рассмотрение 07.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155860372			
Кадастровый номер:		48:20:0021002:370	
Номер кадастрового квартала:	48:20:0021002		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Раздольная, дом 50.		
Площадь, м2:	951 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб:	2856366.54		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	48:20:0000000:15239, 48:20:0000000:15243, 48:20:0000000:15244		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для административно-бытового корпуса		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Фелотов Михаил Сергеевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155860372			
Кадастровый номер:		48:20:0021002:370	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		24.02.2022 11:44:18
	номер государственной регистрации:		48:20:0021002:370-48/073/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 15.06.2015 27.04.2012
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Агро-промышленный банк Екатеринбургский", ИНН: 2353002454, ОГРН: 1022300000051
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки (залога недвижимости), № 07 ЗЮ-2012/Л, выдан 25.04.2012 Дополнительное соглашение к Договору ипотеки (залога недвижимости) № 07 ЗЮ-2012/Л от 25.04.2012, № 1, выдан 26.04.2012 Договор о переводе долга и передаче недвижимого имущества, № 01/15, выдан 28.04.2015, номер государственной регистрации: 48-48/001-48/001/070/2015-373/2 Определение Арбитражного суда Липецкой области, выдан 21.09.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3


Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155860372		
Кадастровый номер:		48:20:0021002:370
5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	24.02.2022 11:44:18
	номер государственной регистрации:	48:20:0021002:370-48/073/2022-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2015 по 09.08.2064
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Автолидер-Липецк", ИНН: 4824032255, ОГРН: 1044800203095
	основание государственной регистрации:	Определение Арбитражного суда Липецкой области, выдан 21.09.2021
		Договор аренды земельного участка, № 793/15Ю, выдан 17.07.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155860372		
Кадастровый номер:		48:20:0021002:370
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Липецкой области**  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.09.2022, поступившего на рассмотрение 07.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334797			
Кадастровый номер:	48:20:0000000:15244		
Номер кадастрового квартала:	48:20:0021002		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 42:401:001:100185360		
Местоположение:	Липецкая область, г Липецк, р-н Опытной станции		
Основная характеристика (для сооружения):	тип		единица измерения
	площадь	3190.6	в квадратных метрах
Назначение:	производственное		
Наименование:	бетонированная площадка		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1985		
Кадастровая стоимость, руб.:	4320813.13		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0021002:370		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Федотов Михаил Сергеевич		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334797			
Кадастровый номер:	48:20:0000000:15244		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Автолидер-Липецк", ИНН: 4824032255, ОГРН: 1044800203095
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48:20:0000000:15244-48/073/2022-41 02.09.2022 09:16:45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		02.09.2022 09:16:45
	номер государственной регистрации:		48:20:0000000:15244-48/073/2022-42
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.12.2014 по 06.03.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Агро-промышленный банк Екатеринбургский", ИНН: 2353002454, ОГРН: 102230000051
	основание государственной регистрации:		Договор ипотеки (залога недвижимости), № 26 ЗЮ-2014/Л, выдан 28.11.2014 Договор о переводе долга и передаче недвижимого имущества, № 01/15, выдан 28.04.2015 Определение Арбитражного суда Липецкой области, выдан 21.09.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

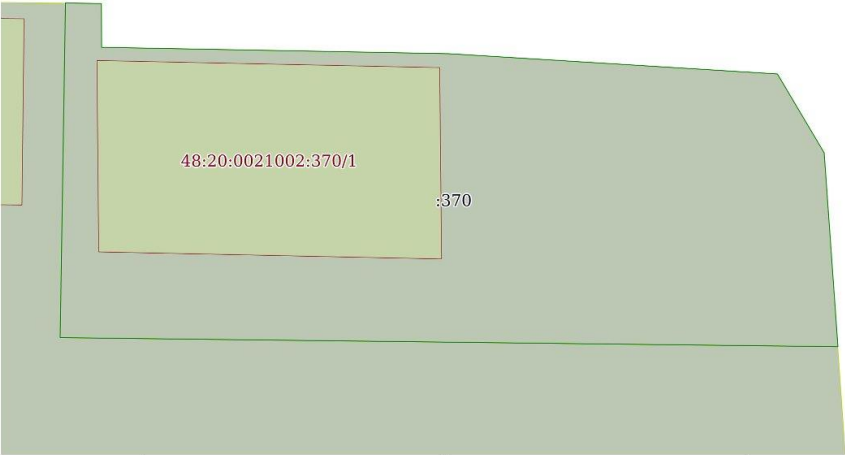
Сооружение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334797		
Кадастровый номер:	48:20:0000000:15244	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.09.2022г. № КУВИ-001/2022-155334797			
Кадастровый номер:		48:20:0000000:15244	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

## Объекты-аналоги

**Объекты-аналоги для земельного участка площадью 951 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:370**

Объект-аналог №1

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001>


← ↻ 🔒 <https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/264430001/> 🔔 ★ БК отзывы 📄 📁 ⬇️

сегодня, 00:16 👁️ 335 просмотров, 1 за сегодня 🏠 Платное







### Коммерческая земля, 58,19 сот.

Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Сырский, Сырский Рудник микрорайон, ул. Исполкомовская [На карте](#)

❤️ В избранное 🔄 📄 📁 🔍 ⚠️



📷 6 фото

**58.19 сот.** **Земли промышленности**

Площадь Категория

**17 000 000 Р** ↑

292 147 Р за сот.

**+7 903 862-39-51**

📱 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**этажи** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Липецк**  
🔒 Документы проверены

👤 РИЕЛТОР  
**Черноусов Альберт Дмитриевич**


**РЕКЛАМА**



Строительство из сэндвич-панелей.  
Рассрочка на 3 года!  
[Никаких гаражей](#) [Ангары](#) [Склады](#)  
Фиксированная стоимость







Продается автономный земельный участок площадью 0,58 га в городской черте в п. Сырский рудник ул.Исполкомовская 5, район 23 школы.Удобная локация.Выгодное местоположение. Центральные городские коммуникации: водопровод, канализация,газ,электричество-своя электрическая подстанция мощностью 250 кВт.Подходит железнодорожная ветка.Участок огорожен бетонным забором с воротами, частично заасфальтирован.Строения отсутствуют.Удобные подъездные пути.. Номер в базе: 6558215.

Условия сделки	
Цена	17 000 000 Р
Ставка	2 922 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) 

Липецкая область, Липецк, Советский, мкр. Сырский, Сырский Рудник микрорайон, ул. Исполкомовская

Объект-аналог №2  
[https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20sot.\\_promnaznacheniya\\_2513499216](https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._promnaznacheniya_2513499216)

→    [https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye\\_uc...](https://www.avito.ru/lipetsk/zemelnye_uc...)   

### Участок 20 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

**6 800 000 Р**  
 340 000 Р за сотку  
 или предложите свою цену

**8 967 556-87-54**

[Написать сообщение](#)  
 Отвечает за несколько часов

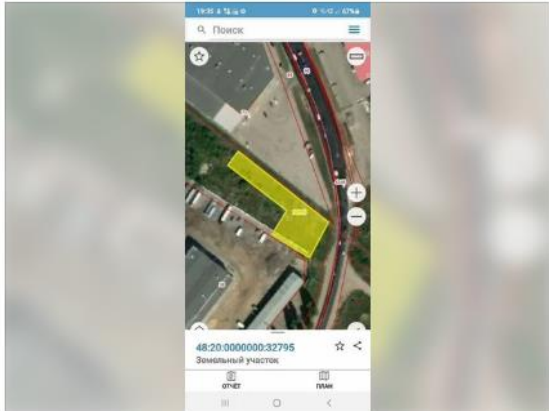

**Спросите у продавца**

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**Абдула Абашимов**  
 Частное лицо  
 На Авито с октября 2016

4 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

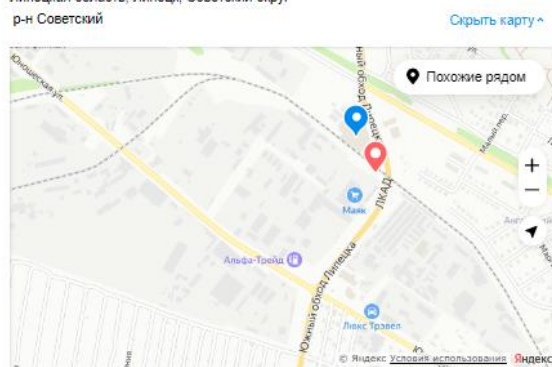



#### Об участке

Площадь: 20 сот.

#### Расположение

Липецкая область, Липецк, Советский округ  
 р-н Советский



## Описание

Собственник, отличный участок,  
П-3 пром. назначение.  
Коммуникации по периметру.  
Идеально под коммерцию Г-образный фасад участка с выходом на  
Окружную(ЛКАД) дорогу и стоянку Аршина.  
1-я линия.  
Брал для стройки витринного магазина или общепита, так как участок отлично  
просматривается со светофорного перекрестка ул Ангарская и ЛКАД, трафик очень  
загружен и вдоль участка очень медленно движется. И, как следствие, участок  
идеально экспонируется. Самойка-быстро окупится.  
48:20:000000:32795  
Кадастровый номер.  
Соседи два гипермаркета, Аршин и Маяк.  
Последнее фото по желанию, можно так пережевать, и отойти от  
малофункциональной ЖД ветки. (Ожидающей демонтаж по ул.Московской в  
будущем). По новому генплану 2042 года, ветку будут ложить через Елецкое шоссе  
на промзону и нефтебазу, вдоль Косыревского кладбища. Смотрите генплан.  
Провода две ВЛки, можно и нужно, проложить под землей вдоль забора, санитарная  
зона 1 метр .  
Посредникам процы.%  
Форма оплаты и бартера приветствуется только актуальная. Интересует цементовоз  
в отличном состоянии.  
Звоните или пишите, рассмотрю все варианты бартера.  
Участки в хороших местах только дорожают и быстро отбиваются. Липецк очень  
бодро растет и развивается. Всегда принесёт активный, либо пассивный доход вашей  
семье.

№ 2513499216 · 17 сентября в 22:51 · 537 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

### Объект-аналог №3

<https://lipetsk.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000-rub-ul-katukova-s-52>

↻
🔒 <https://lipetsk.vsn.ru/sale-land-lot/industrial/65975730-80-0-sot-17000000...>
🔔 3

📄 Тарифы
🔗 Пакетная загрузка
📣 Реклама на сайте
🏠 Ипотека


vsn.ru
→ Войти
👤 Зарегистрироваться
+ Подать объявление

**Продам земельный участок промназначения 80.0 сот город Липецк  
Октябрьский район улица Катукова С 52**

№ 65975730 | Размещено 23 авг в 22:23 | Просмотров всего 8, сегодня 0

Недвижимость г Липецк
Продажа земельных участков
Промназначения

цена: 17 000 000 ₺

 агент
 
 ☎ 89192507958  
 объявление № 65975730 на сайте vsn.ru

площадь участка: 80.0 сот.  
 адрес: г Липецк, ул Каткуова  
 район: р-н Октябрьский


**Описание**

Участок 78 сот. Категория земель: земли населённых пунктов; вид разрешённого использования: для размещения складских помещений. Подготовлен проект комплекса автомойки на 10 боксов с административными помещениями. Утверждён градостроительный план. Участок расположен на пересечении основных магистралей города с выехом на Елецкое шоссе (выход на федеральную трассу М4). Высокий транспортный и пешеходный трафик. Участок расположен напротив главного Социального доминанта ТРЦ Ривьера ( крупнейший торгово-развлекательный центр регионального значения общей площадью 137500 кв.м. с парковкой на 2000 мест. Высокий автомобильный поток.

**Объекты-аналоги для нежилого здания площадью 228,40 кв. м. с кадастровым номером 48:20:000000:15239**

**Объект-аналог №1**

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniy\\_a\\_288\\_m\\_2301098123](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_288_m_2301098123)



<https://www.avito.ru/lipetsk/kommerches...>

 🗨 🗨 🗨 70К ОТЗЫВОВ

**Продам помещение свободного назначения, 288 м<sup>2</sup>**

**14 000 000 ₽** ▾  
 48 611 ₽ за м<sup>2</sup>

📍 Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку




 8 910 742-43-93  
 Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**  
Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Перспектива24-Липецк  
 Компания ПЕРСПЕКТИ  
 На Авито с февраля 2014  
 Завершено 8763 объявления

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо  
 Фокин Владимир




**О помещении**

Вход: с улицы  
 Отделка: без отделки  
 Общая площадь: 288 м<sup>2</sup>  
 Тип сделки: продажа  
 Этаж: 1

**Расположение**

Липецкая область, Липецк, ул. 40 лет Октября, 31Б  
 р-н Правобережный


Скрыть карту

Сообщения

## Описание

Продается административное здание свободного назначения, расположенное на собственном участке земли, площадью 2154 м.кв.

Объект расположен в активной части района "Свободный Сокол", в непосредственной близости находятся:

- Бассейн
- Стадион
- Спортивный зал
- Поликлиника
- МФЦ

Можно использовать под:

- Медицинский центр
- Частный садик или школу
- Деловой центр и т.д.

Ждем Ваших предложений!!!

Лот №189534

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2301098123 · 12 сентября в 11:21 · 1047 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

## Объект-аналог №2


[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_281\\_m\\_220516](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_281_m_220516)

0163

https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\_n...

**Продам торговое помещение, 281 м<sup>2</sup>** **9 000 000 ₽** 32 028 ₽ за м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



8 910 742-43-93

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)


[Когда можно посмотреть?](#)

Перспектива24-Липецк  
Компания  
На Авито с февраля 2014  
Завершено 8765 объявлений

ПЕРСПЕКТИ

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Фомин Владимир



### О помещении

Вход: с улицы  
 Отделка: офисная  
 Общая площадь: 281 м<sup>2</sup>  
 Тип сделки: продажа  
 Этаж: 1

### Расположение

Липецкая область, Липецк, микрорайон Сырский Рудник, ул. Ударников, 7А  
 р-н Советский

[Скрыть карту](#)

## Описание

Липецк г, Октябрьский, улица Ударников 7А, продается Торговая площадь, общ. пл. 281 кв.м., 1/1 этаж, Продается отдельно стоящее административно-торговое здание. Есть все коммуникации, своя парковка и дворовая площадка. Объект расположен на собственном участке земли (6 сот.) Можно использовать под:- магазин- офис продаж- сферу услуг Ждем Ваших предложений!!

Лот №108147

## О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2205160163 · 12 сентября в 11:21 · 436 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться


## Объект-аналог №3

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/281833165/>

сегодня, 04:48 20 просмотров, 0 за сегодня Платное

**Свободное назначение, 532 м<sup>2</sup>**  
Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Гайдара, 23 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



15 фото ID: 12534885

532 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

**14 990 000 Р**  
28 177 Р за м<sup>2</sup>  
Только на Циан

**+7 980 250-89-20**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БИЗНЕС НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
**Эдуард Хромых**

РЕКЛАМА  
Geely Tugella NEW с выгодой до 550 000Р! Успеите купить!  
geely-kursk.ru

Продаю 1 этажное, отдельностоящее здание, 532 кв.м., размер здания 36,5\*15 м, участок 18 соток (земля в собственности) 50\*36 м, газовое отопление, центральные водопровод и канализация, 2 входа, возможность увеличить полезную площадь, парковка. В настоящее время в аренде, более 10 лет. Готовы рассмотреть Ваши предложения.

#объект в нашей базе 9884610#

## Объект-аналог для затратного подхода

Windows Help

File Edit Bookmark Options Help

Contents Index Back Print

СБОРНИК № 4  
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ, КОММУНАЛЬНЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ, СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ  
Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства  
Раздел II АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ КИРПИЧНЫЕ ОДНОЭТАЖНЫЕ

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты бетонные, бутобетонные или сборные железобетонные, стены кирпичные, перегородки гипсобетонные и из железобетонных плит, перекрытия железобетонные, полы дощатые, кровля из асбестоцементных листов по деревянным стропилам.  
Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Таблица 47

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальные пояса	Объем здания в куб. м, до 10000	
	Внутренняя отделка простая а	повышенная б
1	23,1	25,6
2	24,5	27,1
3	25,9	28,7
4	27,3	30
5	28,9	32
6	46,2	51,2
7	56,6	62,8
8	60,1	66,5
9	64,7	71,6

Примечания: 1. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

центральное отопление	4,1
водопровод	0,2
канализация	0,8
электроосвещение	3,3
радио	0,2
телефон	2,4

2. При наличии других разновидностей благоустройства стоимость последних определять дополнительно в следующих размерах (в %):

печное отопление	4,7
телевидение	0,4

Таблица 47А

Удельные веса конструктивных элементов и устройств

Конструктивные элементы	Удельные веса в %
Фундаменты	4
Стены	22
Перегородки	5
Перекрытия	12
Крыша	7
Лестницы, входы	4
Окна и двери	10
Полы	12
Внутренняя отделка	8
Прочие	5
Санитарно-технические устройства	5
В том числе:	
центральное отопление 82 %	
водопровод 5 %	
канализация 13 %	
Электротехнические устройства	6
В том числе:	
электроосвещение 55 %	
радио 5 %	
телефон 40 %	
Итого	100



**Объекты-аналоги для нежилого здания площадью 496,60 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15243**

Объект-аналог №1

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1300\\_m\\_212869500](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1300_m_212869500)

4

https://www.avito.ru/lipetsk/kommerches... 70K ОТЗЫВОВ

**Свободного назначения, 1300 м<sup>2</sup>** **10 000 000 Р** 7 692 Р за м<sup>2</sup> или предложите свою цену

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

8 915 550-93-41

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**Спросите у продавца**

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

**Продавец**  
Частное лицо  
На Авито с января 2013  
Завершено 6 объявлений

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Вход: со двора  
Общая площадь: 1300 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: без отделки  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Липецкая область, Липецк, Поперечный пр., вл25/1  
р-н Правобережный

[Скрыть карту](#)

## Описание

Продается здание производственного назначения на Поперечном проезде (Универсальный проезд), расположенное на огороженной территории базы. Размеры: 22,58 × 60,50 метров! Фото здания первые три! Назначение: склад, производство. Наличие электроподстанции высокой мощности, иных коммуникаций. Одновременно с продажей здания будет продажа (входит в стоимость здания) земельного участка (около 15 соток) находящегося также на праве собственности! Возможна продажа, а так же аренда иных зданий и помещений разной площади: здание закрытого склада 1300 м.кв.; часть открытого склада готовой продукции 1200 м.кв (фото 5 продажа 3млн); иные здания с помещениями здание склада кирпичное 44 м.кв, каркасов зданий ж/б конструкций, открытых площадок, а также ж/д пути (рельсы) с площадкой под металлобазу, земельные участки, иное. Звоните, уточняйте информацию, найдем интересный вариант и договоримся о цене.

## О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

№ 2128695004 · 19 сентября в 13:45 · 5583 просмотра (+7 сегодня)

Пожаловаться


## Объект-аналог №2

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniy\\_a\\_145\\_m\\_2348519468](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_145_m_2348519468)

https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\_n... 70К отзывов

### Продам помещение свободного назначения, 145 м<sup>2</sup>


**3 700 000 ₽** ↓  
25 517 ₽ за м<sup>2</sup>



8 980 350-67-23

ЮРЦ "Ключи-Недвижимость"  
Компания  
На Авито с июля 2014  
Завершено 1446 объявлений

Контактное лицо  
Романенко Татьяна



### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 145 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

### Расположение

Липецкая область, Липецк, ул. Ивана Франко, 92  
р-н Правобережный

[Скрыть карту](#)

## Описание

Арт. 29614845

Продаётся отдельностоящее коммерческое здание, используется под СТО.

Общая площадь 145 кв.м.

Подведены газ, свет, вода.

Отопление газовое.

Электричество 380 В.

СТО состоит из 2 боксов, высота потолков 3,5 м, высота ворот 3 м.

3 машиноместа, 2 ямы.

Оборудование: 1 подъемник, 1 кран-балка.

Стоит сигнализация, находится под охраной.

Есть туалет, умывальник, душ.

Построен из силикатного кирпича. Плиты перекрытия.

Земельный участок 5 соток, в аренде.

Имеются арендаторы (40 000р./мес.)

Рядом находится покрасочный цех.

Расположен на конечной автобуса № 2.

## О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

№ 2348519468 · 19 сентября в 17:54 · 3567 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

## Объект-аналог №3

<https://lipetsk.cian.ru/sale/commercial/270707462/>

Excel | 10 окт, 11:31 | 175 просмотров, 0 за сегодня | Платное

**Свободное назначение, 122 м<sup>2</sup>**  
 Липецкая область, Липецк, Правобережный, Универсальный проезд, 10А. На карте

В избранное | Пожаловаться

**3 100 000 ₽**  
 25 410 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Только на ЦИАН

**+7 910 257-36-40**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БНК**  
 НЕДВИЖИМОСТИ

РЕКЛАМА  
 Пластиковые окна с установкой.  
 Выезд замерщика = 0 ₽!

РЕКЛАМА  

 Бумажные стаканы.рф

122 м<sup>2</sup> | 1 из 2 | Занято до янв 2022  
 Площадь | Этаж | Помещение

Акция! Бумажные стаканы

Продается помещение на Универсальном проезде 10. Есть арендаторы. 1 собственник.

## Объект-аналог для затратного подхода

Windows Help			
File Edit Bookmark Options Help			
Contents	Index	Back	Print
СБОРНИК № 21			
УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА, ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ			
Утвержден Министерством путей сообщения СССР по согласованию с Госстроем СССР 21 апреля 1970 г.			
Отдел I. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТЕХНИЧЕСКИЕ И СЛУЖЕБНЫЕ			
Раздел 11. СКЛАДЫ И ХРАНИЛИЩА			
<b>СКЛАДЫ ГРУЗОВЫЕ ОПАСНЫХ ГРУЗОВ</b>			
Характеристика			
23. Склады объемом до 3200 куб. м. Фундаменты железобетонные. Стены кирпичные. Покрытия металлические. Кровля асбестоцементная.			
24. То же, стены панельные.			
Таблица 161			
Восстановитель стоимость 1 куб. м склада в руб.			
Территориальные пояса	№ позиции/группа капитальности		
	23/1	24/1	
1	19,2	20	
2	20,4	21,2	
3	20,9	21,8	
4	22,7	23,6	
5	24,6	25,6	
6	26,7	27,8	
7	28,4	29,6	
8	34,4	35,8	
9	34,9	36,4	
Удельный вес конструктивных элементов в % (к табл. 161)			
Наименование	№ позиции		
	23	24	
Фундаменты	23	22	
Стены	14	17	
Покрытия	11	10	
Кровля	3	3	
Полы	13	13	
Проемы	16	16	
Отделочные работы	2	2	
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	13	12	
Помещения для хранения инвентаря	2	2	
Прочие работы	3	3	
Итого	100	100	

## Объекты-аналоги для нежилого здания площадью 509,7 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0021002:2581

СБОРНИК № 23 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ «АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ ОТДЕЛ II. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА							
ГАРАЖИ ДЛЯ АВТОБУСОВ							
Характеристика здания							
Здания одноэтажные, огнестойкие. Отопление центральное, вентиляция приточно-вытяжная, водопровод и канализация с присоединением к местным сетям, электроснабжение от местных сетей.							
Фундаменты сборные железобетонные, стены кирпичные или панельные, покрытия сборные железобетонные, перегородки кирпичные, сетчатые металлические и др. Полы бетонные, асфальтобетонные, из керамических плиток и др. Кровля рулонная, отделка простая.							
Таблица 21							
Восстановительная стоимость 1 м <sup>3</sup> здания (в рублях)							
Территориальные пояса	Объем здания в м <sup>3</sup> до			Территориальные пояса	Объем здания в м <sup>3</sup> до		
	25000 а	100000 б	свыше 100000 в		25000 а	100000 б	свыше 100000 в
1	13,1	8,4	8,0	6	17,1	11,7	11,1
2	13,8	8,9	8,5	7	18,4	12,4	11,8
3	14,5	9,2	8,7	8	19,7	15,0	14,3
4	15,0	9,9	9,4	9	21,0	15,3	14,6
5	16,4	10,8	10,2				
(К табл. 21)							
Удельные веса отдельных конструктивных элементов (в процентах)							
Наименование конструктивных элементов	а	б	в				
Фундаменты	9	10	12				
Каркас, стены и перегородки	18	20	22				
Покрытие и перекрытия	11	7	11				
Кровля	12	7	13				
Полы	5	6	10				
Проемы	5	5	3				
Отделочные работы	4	6	4				
Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические устройства	19	30	20				
Прочие работы	17	9	5				
<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>				

**Объекты-аналоги для сооружения площадью 3 190,6 кв. м. с кадастровым номером 48:20:0000000:15244**

Windows Help									
File Edit Bookmark Options Help									
Contents Index Back Print									
СБОРНИК № 2 УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ на 1 января 1973 года Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР ОТДЕЛ VI. ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  ДВОРОВЫЕ ПОКРЫТИЯ, ДОРОЖКИ, ПЛОЩАДКИ, ТРОТУАРЫ  Восстановительная стоимость на единицу измерения, приведенную в таблице, в руб.									
Таблица 305									
Территори полюса	Покрытия, дорожки и площадки, кв. м				Бортовые камни размером на щебе- ночном основа- нии	Тротуары (1 кв. м)			
	щебеноч- ное с песчаным основа- нием	колотый камень на песчаном основа- нии	асфальтобе- тонное на щебеночном основании с подстилкой слоем из песка	из сбор- ных желе- зных плит на песча- ном осно- вании		цементно- бетонные на песча- ванной основа- нии	на бетон- ном осно- вании	асфальтобе- тонное на щебеночном основании с подстилкой слоем из песка	деревян- ные на лежнях
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и
1	5,7	5,9	7,6	19,0	10,7	4,2	5,1	4,6	3,90
2	6,0	6,2	8,0	20,0	11,2	4,4	5,4	4,8	4,10
3	6,3	5,5	8,4	20,9	11,8	4,6	5,6	5,1	4,48
4	6,7	7,0	9,7	22,4	12,6	5,0	6,0	5,4	4,68
5	7,1	7,4	9,5	23,7	13,4	5,2	6,4	5,7	4,88
6	11,4	11,8	15,2	38,0	21,4	8,4	10,2	9,2	7,0
7	13,7	14,2	18,2	45,6	25,7	10,0	12,2	11,0	7,8
8	14,8	15,3	19,8	49,4	27,8	10,9	13,3	12,0	8,2
9	16,0	16,5	21,3	53,2	30,0	11,8	14,3	12,9	10,5

## Документы, регламентирующие деятельность оценщика

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 609

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 412626

Настоящий диплом выдан Евдокимовой  
Анне Алексеевне

в том, что он(а) с 28 января 2008 г. по 20 сентября 2008 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ОУ ВПО  
Белгородский университет  
потребительской кооперации

по программе Оценка стоимости  
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 сентября 2008  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Евдокимовой  
Анны Алексеевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

После даты государственной аттестационной комиссии  
Ректор (директор) В.И.И.

Город Белгород год 2008

М.П. 

М.П. Беловодск, 1996.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ

115280, Москва, Ленинская Слобода 19  
115184, Москва, а/я 10  
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25  
armo@aromo.ru  
aromo.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**26.10.2020 №114-10/20**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Консалтинговое бюро "Императив"

(Ф.И.О. заявителя или иного саморегулируемой организации)

о том, что Клецова (Евдокимова) Анна Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

03.10.2008 г. за регистрационным № 1443

(данные о дате вступления в саморегулируемую организацию оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(данные о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 010241-2 от 12.04.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 12.04.2021

Номер 012071-1 от 17.05.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 17.05.2021

Номер 013337-3 от 19.06.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 19.06.2021

(данные о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности с указанием направлений оценочной деятельности)

Наличие/отсутствие отрицательных заключений экспертного совета НП «АРМО» по результатам экспертизы отчетов, выполненных оценщиком за 2020 год: экспертиза отчетов не проводилась

(иные отрицательные экспертные заключения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.10.2020

Дата составления выписки **26.10.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



Исп.: Ходоровский Г.В.

Тел. 8 (495) 221-04-25 доб. 705





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

3 октября 2008 г.

*Дата*

№ 2132-08

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Евдокимова Анна Алексеевна**

Паспорт 38 04 №253023 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

Отдел милиции № 7 УВД гор.Курска

18.03.2005

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

Белгородский университет потребительской кооперации

диплом о профессиональной переподготовке ПП 412626

17.09.2008

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1443 от « 3 октября 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.



Москва

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033515-1

« 20 » мая 2022 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности


### «Оценка недвижимости»

выдан Клецовой Анне Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 20 » мая 2022 г. № 251

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » мая 2025 г.

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22510В4000096

## СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Клецова Анна Алексеевна</b>			
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Франшиза</b>	<b>Страховая премия</b>
300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	1 300 руб. 00 коп. (Одна тысяча триста рублей 00 копеек).
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,433		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика срок не позднее «08» апреля 2022 г.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «08» апреля 2022г.	по «07» апреля 2023 г.	
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

Курский филиал филиал: Российская Федерация, 305029, Курская обл., г. Курск, ул. Хуторская, 2

От имени Страховщика:

Дмитрова Ю.А./

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «04» апреля 2022 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21510В4000621

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив»</b>	
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 305019, г. Курск, ул. Малых, д. 44-Б.	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая вред, причиненный имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 17 300 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч триста рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> 0,0173%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» октября 2021 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «18» октября 2021 г. по «17» октября 2022 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения: Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д. 4.  
Курский филиал: 305001, г. Курск,  
ул. Хуторская, д. 1

От имени Страховщика:

  
/Ю.А. Дмитрова/

М.П. Директор  
документов  
15

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «11» октября 2021 г.

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22510В4000300

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговое бюро «Императив»		
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 305019, г. Курск, ул. Малых, д. 44-Б.		
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем 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 в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховая сумма</b>		<b>Страховая премия</b>
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)		17 300 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч триста рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,0173%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» октября 2022 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «18» октября 2022 г.	по «17» октября 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

**ПРИЛОЖЕНИЯ:** Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 5 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Курский филиал:

г. Курск, ул. Хуторская, д. 2

От имени Страховщика:

 /Ю.А. Дмитрова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «10» октября 2022 г.