

Должник	
Наименование должника	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"
Адрес	Тульская обл, Ленинский р-н, Рассвет п
ОГРН	1087154041226
ИНН	7130501755
№ дела	A68-7221/2010
Кем опубликовано	
Арбитражный управляющий	Горбатенко Евгений Викторович (ИНН 463207575722, СНИЛС 037-678-916 09)
Адрес для корреспонденции	305000, г. Курск, а/я 50
СРО АУ	Союз АУ "Возрождение", Союз "Возрождение", САУ "Возрождение" - Союз арбитражных управляющих "Возрождение" (ИНН 7718748282, ОГРН 1127799026486)
Адрес СРО АУ	107014, г.Москва, ул. Стромынка, д. 11
Публикуемые сведения	
Вид торгов:	Публичное предложение
Дата и время начала подачи заявок:	23.07.2018 00:00
Правила подачи заявок:	Заявки и документы претендентов принимаются с 23.07.2018г. 00:00час. в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью. Подача претендентом заявки на участие в торгах Оператору электронной площадки, рассмотрение Организатором торгов заявки и принятие решения о допуске заявителя к участию в торгах осуществляются в порядке, установленном, ст.ст. 110, 139, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказом МЭР №495 от 23.07.15 г. Заявка на участие в торгах должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. N 127-ФЗ и Приказом Минэкономразвития РФ от 23.07.2015г. № 495, оформляется в форме электронного документа подписанного электронной подписью заявителя, составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать следующую информацию и документы (печати и подписи, оттиски штампов должны быть отражены в цвете, и хорошо читаемы для возможности идентификации целостности и подлинности представляемых документов): Обязательство заявителя соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении торгов; наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр.лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ.лица); номер контактного телефона, адрес электронной почты,ИНН заявителя; Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, арбитражному управляющему и о характере этой заинтересованности; сведения об участии в капитале заявителя арбитражного управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является арбитражный управляющий; выписку из ЕГРЮЛ (для юр.лица); выписку из ЕГРИП (для ИП); документы, удостоверяющие личность (для физ.лица), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о гос. регистрации юр.лица или гос.рег-ции физ.лица в качестве ИП в соответствии с зак-вом соответствующего государства (для иностр.лица); документ, подтверждающий внесение задатка; Документы, подтверждающие полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя, а именно: нотариально удостов.довер-ть (для физ.лица), надлежащим образом удостоверенная доверенность (для юр.лица); надлежащим образом оформленные документы, подтверждающие полномочия органов управления и должностных лиц, выдавших доверенность; решение об одобрении или о совершении крупной сделки или иной сделки, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения сделки установлено законодательством РФ и (или) учр.док. юр.лица и, если для заявителя приобретение имущества или внесение денежных средств в качестве задатка являются крупной сделкой или иной сделкой, требующей особого порядка одобрения. Заявки и документы, представляемые заявителями, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ и внутреннему регламенту МЭТС. Электронные документы, представляемые заявителями, должны быть заверены электронной подписью. Определение рассмотрение заявок и определение участников

	торгов осуществляется в порядке и сроки установленные законом. При отсутствии заявок торги будут признаны несостоявшимися, о проведении последующих торгов будет объявлено дополнительно. В торгах могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. В настоящей публикации указано исключительно московское время. Заявка должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, оформляется в форме электронного документа подписанного ЭП заявителя, составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать: Участники торгов обязаны принять на себя обязательство заключить с органами местного самоуправления соглашение об исполнении обязательных условий конкурса; наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лица); фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лица); номер контактного телефона, адрес эл. почты; сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности заявителя по отношению к должнику, кредиторам, управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является управляющий. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов: выписка из ЕГРЮЛ (для юр. лица), выписка из ЕГРИП (для ИП); документы, удостоверяющие личность; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о гос.регистрации юр.лица или гос.регистрации физ.лица в качестве ИП в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностр. лица); договор о задатке и документ, подтверждающий оплату задатка; документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя. К участию в торгах допускаются лица, своевременно оплатившие задаток, обязующиеся соблюдать условия торгов и представившие необходимые документы. Обязательными условиями конкурса являются: - Покупатель обязан содержать и обеспечивать эксплуатацию и использование комплекса очистных сооружений в соответствии с целевым назначением указанного объекта; - Покупатель обязан предоставлять гражданам, организациям, осуществляющим эксплуатацию жил.фонда социального использования, а также организациям, финансируемым за счет средств бюджетов бюджетной системы РФ, услугу по приему сточных вод по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с установленными надбавками к ценам (тарифам) и предоставлять указанным потребителям установленные фз, законами субъектов РФ, нпа органов местного самоуправления льготы, в том числе льготы по оплате услуг по приему сточных вод; - Покупатель обязан обеспечивать прием сточных вод от жилых объектов (мун.образования, поселки, жилые дома и др.), имеющих к моменту совершения покупки комплекса очистных сооружений договоры и ТУ на подключение к очистным сооружениям;- Покупатель обязан обеспечить бесперебойную эксплуатацию комплекса очистных сооружений, в том числе своевременно проводить текущий и капитальный ремонты, осуществлять модернизацию отдельных объектов входящих в комплекс очистных сооружений.
Форма подачи предложения о цене:	Открытая
Место проведения:	Альфалот

Текст:

Организатор торгов, управляющий Горбатенко Евгений Викторович (ИНН 463207575722, адрес: 305000, г. Курск, а/я 50, эл.почта: gorbatenkoau@yandex.ru, +79038739977), член НП САУ «Возрождение» (ИНН 7718748282) сообщает о публичных торгах имуществом ООО "Рассвет" (ИНН 7130501755, 301121, Тульская область, Ленинский район, п. Рассвет) на электронной площадке ООО «Аукционы Федерации» (ЭТП "Альфалот", сайт: <http://www.alfalot.ru/>):

1) Лот №1 "Комплекс очистных сооружений" (в составе следующих вспомогательных элементов: биологические пруды, блок емкостей, иловые площадки, камера бытовых стоков, камера опорожнения блока емкостей, камера подогрева осадка, песковая площадка, песколовка, приемная камера, производственный корпус, распределительная, хлораторная, канализационная насосная станция с забором, подъездная автодорога) расположенные по адресу: 301121, Тульская обл., Ленинский р-н, с-п Иншинское, п. Рассвет, на земельном уч. из земель с/х назначения, с разрешенным использованием -для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости с/х назначения, на праве аренды. Начальная цена лота 6 806 700,00руб без НДС.

Торги проводятся на следующих условиях: начало приема заявок с 00:00 час 23.07.2018г.; Задаток - 20 % от начальной цены лота; шаг торгов - 5% от начальной цены лота; начальная цена лота последовательно снижается каждые 30-ть календарных дней; Минимальная цена - 50% от начальной цены лота; срок действия минимальной цены - 30-ть календарных дней.

Задаток должен быть внесен по следующим реквизитам: Курское отделение №8596 БИК 043807606 Кс 30101810300000000606 Рс 40702810233000003791 ИНН 71330501755 получатель ООО "Рассвет", назначение платежа "Задаток за участие в торгах имуществом ООО "Рассвет"***... НДС нет". Задаток должен поступить на

Р/с не позднее 18:00 час. последнего рабочего дня приема заявок по лоту в соответствующем периоде.

Для участия в торгах претенденты представляют заявки оператору ЭТП. Подача заявки на участие в торгах, рассмотрение заявки и принятие решения по заявке осуществляются в порядке, установленном, ст.ст. 110, 139, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказом МЭР №495 от 23.07.15 г. Заявка должна соответствовать требованиям, установленным в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и указанным в сообщении о проведении торгов, оформляется в форме электронного документа подписанного ЭП заявителя, составляется в произвольной форме на русском языке и должна содержать: Участники торгов обязаны принять на себя обязательство заключить с органами местного самоуправления соглашение об исполнении обязательных условий!; наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес заявителя (для юр. лица); ФИО, паспортные данные, сведения о месте жительства заявителя (для физ. лица); номер конт. тел., адрес эл. почты; сведения о наличии или об отсутствии интересов. заявителя по отношению к должнику, кредиторам, управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале заявителя управляющего, а также саморегулируемой организации арбитр. управляющих, членом или руководителем которой является управляющий. К заявке на участие в торгах должны прилагаться копии следующих документов: выписка из ЕГРЮЛ (для юр. лица), выписка из ЕГРИП (для ИП); документы, удостоверяющие личность; надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о гос.регистр. юр.лица или гос.регистр.физ.лица в качестве ИП в соответствии с зак-вом соотв. государства (для иностр. лица); договор о задатке и документ, подтверждающий оплату задатка; документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя. К участию в торгах допускаются лица, своевременно оплатившие задаток, обязующиеся соблюдать условия торгов и представившие необходимые документы. Право приобретения лота принадлежит участнику, который представил в установленный срок заявку, содержащую предложение о цене лота, которая не ниже начальной цены продажи лота, установленной для определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников. В случае, если несколько участников представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене лота, но не ниже начальной цены лота на периоде, право приобретения лота принадлежит участнику, предложившему максимальную цену за лот. В случае, если несколько участников представили в установленный срок заявки, содержащие равные предложения о цене лота, но не ниже начальной цены лота на периоде, право приобретения лота принадлежит участнику, который первым представил заявку. С даты определения победителя торгов прием заявок прекращается. Полный подробный перечень имущества, входящего в лот, размещен в публикации на сайте ЕФРСБ и на странице торгов, на ЭТП. Дополнительная информация об условиях проведения торгов, проекты договора о задатке и купли-продажи размещены на странице торгов на ЭТП и на сайте ЕФРСБ. Ознакомиться с предметом торгов, документами, порядком проведения торгов, можно в рабочие дни с 14.00ч. до 16.00ч., предварительно согласовав дату и время с организатором торгов.

Номер лота	Описание	Начальная цена, руб	Шаг	Задаток	Информация о снижении цены	Классификация имущества
1	"Комплекс очистных сооружений" в составе следующих вспомогательных элементов: биологические пруды, блок емкостей, иловые площадки, камера бытовых стоков, камера опорожнения блока емкостей, камера подогрева осадка, песковая площадка, песколовка, приемная камера, производственный корпус, распределительная, хлораторная, канализационная насосная станция с забором, подъездная автодорога) расположенные по адресу: 301121, Тульская обл., Ленинский р-н, с-п Иншинское, п. Рассвет, на земельном уч. из земель с/х назначения, с разрешенным использованием -для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости с/х назначения, на праве аренды.	6 806 700,00	5,00 %	20,00 %	шаг торгов - 5% от начальной цены лота; начальная цена лота последовательно снижается каждые 30-ть календарных дней; Минимальная цена - 50% от начальной цены лота; срок действия минимальной цены - 30-ть календарных дней.	Прочее

Недвижимое имущество

№ п/п	Наименование	Общая площадь (протяженность*), кв.м.	№ по инвентаризационной описи (№4) от 20.04.2013	Кадастровый №	Балансовая стоимость, руб.	Свидетельство о регистрации права
1	Камера бытовых стоков (лит.Л16)	11,8	000001006	71:14:040509:2569	4533	71-71/001-71/001/133/2015-855/2 от 07.09.2015
2	КНС с забором (лит.Л18)	89,3	000001012	71:14:040509:2533	123409	71-71/001-71/001/133/2015-731/2 от 07.09.2015
3	Камера опорожнения блока емкостей (лит.Л15)	3,8	000001004	71:14:040509:2493	3935	71-71/001-71/001/133/2015-856/2 от 07.09.2015
4	Биологические пруды (лит.Л12)	591,7	000001015	71:14:040509:2568	67202	71-71/001-71/001/133/2015-849/2 от 07.09.2015
5	Биологические пруды (лит.Л11)	591,7	000001014	71:14:040509:2573	59006	71-71/001-71/001/133/2015-851/2 от 07.09.2015
6	Песколовка (лит.Л3)	14,1	000001001	71:14:040509:2572	28202	71-71/001-71/001/133/2015-859/2 от 07.09.2015
7	Песколовка (лит.Л4)	14,1	000001002	71:14:040509:2548	28202	71-71/001-71/001/133/2015-860/2 от 07.09.2015
8	Иловые площадки (лит.Л8)	704,9	000001016	71:14:040509:2575	54673	71-71/001-71/001/133/2015-853/2 от 07.09.2015
9	Иловые площадки (лит.Л9)	704,9	000001017	71:14:040509:2539	46266	71-71/001-71/001/133/2015-854/2 от 07.09.2015
10	Хлораторная (лит.Л10)	91,2	000000964	71:14:040509:2557	52638	71-71/001-71/001/133/2015-864/2 от 07.09.2015

№ п/п	Наименование	Общая площадь (протяженность*), кв.м.	№ по инвентаризационной описи (№4; №1*) от 20.04.2013	Кадастровый №	Балансовая стоимость, руб.	Свидетельство о регистрации права
11	Камеры подогрева осадка (лит.Л14)	2,3	000001007	71:14:040509:2563	8134	71-71/001-71/001/133/2015-857/2 от 07.09.2015
12	Блок емкостей (лит.Л6, Л2)	1422	000001008	71:14:040509:2513	160000	71-71/001-71/001/133/2015-852/2 от 07.09.2015
13	Распредкамера (лит.Л5)	6	000001003	71:14:040509:2547	10801	71-71/001-71/001/133/2015-863/2 от 07.09.2015
14	2-х этажный производственный корпус (лит.Л7, Л)	327,3	000000963	71:14:040509:2562	504887	71-71/001-71/001/133/2015-862/2 от 07.09.2015
15	Песковая площадка (лит.Л13)	120	000001005	71:14:040509:2488	211	71-71/001-71/001/133/2015-858/2 от 07.09.2015
16	Приемная камера (лит.Л1)	3	000001000	71:14:040509:2567	970	71-71/001-71/001/133/2015-861/2 от 07.09.2015
17	Подъездная автодорога №6	354*	01624*	-	36078	-

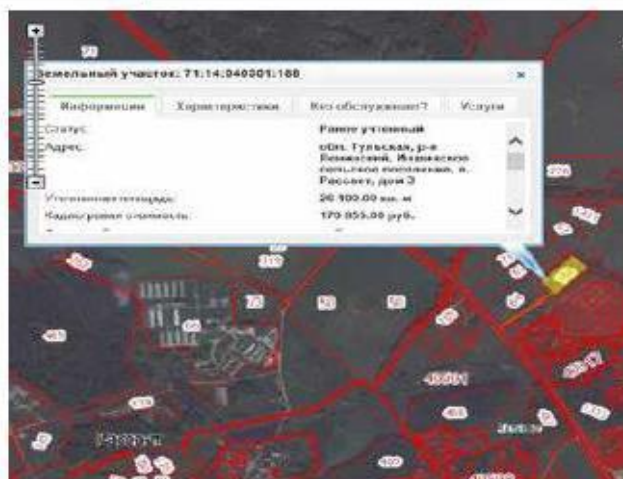
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является недвижимое имущество – расположенные на земельном участке площадью 26100 м² здания и сооружения инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства (очистные) для очистки сточных вод п.Рассвет.

Земельный участок (общие сведения)

Таблица 9

Местоположение	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет
Право на земельный участок	Аренда на 49 лет договор №174 от 06.08.2009
Категория земель в соответствии с целевым назначением	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для эксплуатации и обслуживания объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения
Площадь земельного участка, кв. м	26100 кв.м
Улучшения земельного участка	На участке расположены здания и сооружения инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства (очистные) п.Рассвет.
Наличие коммунальных сетей	Электроснабжение, водопровод, водоотведение на участке
Сведения об износе, устареваниях	Объектом является земельный участок: износу не подвержен, устаревания не выявлены.
Кадастровый номер	71:14:040301:188



Недвижимое имущество

Таблица 10

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Камера бытовых стоков (лит.Л-16)	Тульская область, Ленинский р-н, Игшинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2569	1980/81	11,8	Колодец из сборных железобетонных колец, деревянная будка. Износ -50%



Таблица 11

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
КНС с забором (лит.Л18)	Тульская область, Ленинский р-н, Игшинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2533	1980/81	89,3	Подземная часть: днище, стены шахты, перегородки и перекрытия железобетонные; полы бетонные и цементные; лестницы металлические. Надземная часть: стены и перегородки кирпичные; покрытие железобетонное; полы бетонные и цементные; кровля из рулонных материалов с утеплением. Износ -50%



Таблица 12

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Камера опорожнения блока емкостей (лит.Л15)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2493	1980/81	3,8	Колодец из сборных железобетонных колец. Износ -50%



Таблица 13

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Биологические пруды (лит.Л12)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2568	1980/81	591,7	Днище, стены, лотки и каналы железобетонные; каналы покрыты фильтровальными пластинами; трубопроводы и воздуховоды стальные. Износ -50%



Таблица 14

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Биологические пруды (лит.Л11)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2573	1980/81	591,7	Днище, стены, лотки и каналы железобетонные; каналы покрыты фильтровальными пластинами; трубопроводы и воздуховоды стальные. Износ -50%



Таблица 15

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Песколовка (лит.Л3)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2572	1980/81	14,1	Днище, стены, лотки, опоры и колодцы железобетонные; шиберы и щиты деревянные. Износ -50%



Таблица 16

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Песколовка (лит.Л4)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2548	1980/81	14,1	Днище, стены, лотки, опоры и колодцы железобетонные; шиберы и щиты деревянные. Износ -50%



Таблица 17

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Иловые площадки (лит.Л8)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2575	1980/81	704,9	Земляные карты с валиками, искусственным или естественным основанием, включая дренаж, лотки и дороги. Износ -50%



Таблица 18

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Иловые площадки (лит.Л9)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2539	1980/81	704,9	Земляные карты с валиками, искусственным или естественным основанием, включая дренаж, лотки и дороги. Износ -50%



Таблица 19

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Хлораторная (лит.Л10)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2557	1980/81	91,2	Фундаменты бутовые; стены кирпичные; перекрытие железобетонное; полы цементные; кровля из рулонных материалов с утеплением; канал бетонный с железобетонным перекрытием и приямком. Износ -50%



Таблица 20

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Камеры подогрева осадка (лит.Л14)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2563	1980/81	2,3	Колодцы из сборных железобетонных колец. Износ -50%



Таблица 21

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Блок емкостей (лит.Л6, Л2)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2513	1980/81	1422	Днище, стены, лотки и каналы железобетонные; каналы покрыты фильтровальными пластинами; трубопроводы и воздуховоды стальные. Износ -50%



Таблица 22

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Распределительная камера (лит.Л5)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2547	1980/81	6	Заглубленный железобетонный резервуар с внутренней оклеечной гидроизоляцией. Износ -50%



Таблица 23

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
2-х этажный производственный корпус (лит.Л7, Л)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2562	1980/81	327,3	Заглубленный железобетонный резервуар с внутренней оклеечной гидроизоляцией. Износ -50%



Таблица 24

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Песковая площадка (лит.Л13)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2488	1980/81	120	Земляные карты с ватками, искусственным или естественным основанием, включая дренаж, лотки и дороги. Износ -50%



Таблица 25

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Краткая характеристика, сведения об износе
Приемная камера (лит.Л1)	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	71:14:040509:2567	1980/81	3	Заглубленный железобетонный резервуар с внутренней оклеечной гидроизоляцией. Износ -50%



Таблица 26

Наименование	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая протяженность, м	Краткая характеристика, сведения об износе
Подъездная автодорога №6	Тульская область, Ленинский р-н, Иншинское с/о, п.Рассвет	-	1980/81	354	Утрамбованный грунт, песок 19 см, шлак 15 см, двухслойное асфальтобетонное покрытие толщ 9 см. Износ -50%



Сведения об устаревании Объектов оценки

Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости сооружения или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором.

При определении внешнего износа Оценщик исходил из анализа внешней ситуации на вторичном рынке доступной для анализа недвижимости с учетом специализации объекта оценки.

В результате интервьюирования Заказчика определено, что заинтересованных лиц на приобретение объекта оценки, отдельно от всего комплекса, нет. Соответственно, маловероятна продажа объекта оценки по цене равной стоимости воспроизводства за вычетом физического износа.

Выявлены следующие признаки внешнего устаревания.

Таблица 27

№ п/п	Признаки внешнего износа для зданий и сооружений	Признаки внешнего износа, выявленные у объектов оценки
1	Отсутствует новое строительство улучшений	+
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости	+
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости	+
4	Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка	+
5	Недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости	+
6	Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции	-
7	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям МИО)	-