



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ  
№ 225/ОА-2019  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
ЛИПЕЦК, УЛ. ВАЛЕНТИНЫ ТЕРЕШКОВОЙ,  
16, ПОМ. 2, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ООО "СУ-  
5 ТРЕСТ ЛИПЕЦКСТРОЙ"**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой"**

**398005, Липецкая область, город Липецк, улица Ферросплавная, владение 40,  
корпус А, помещение 3**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО "1Шаг"**

**188689, Ленинградская область, Всеволожский район,  
г. Кудрово, ул. Центральная д. 50**

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:**

**12 сентября 2019 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**16 сентября 2019 года**

**Ленинградская область  
2019**

**Конкурсному управляющему ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой"  
г-ну Щенникову Олегу Евгеньевичу**

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО**

В соответствии с Договором № 225-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года, заключенным между ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", далее именуемым "Заказчик", и ООО "1Шаг", далее именуемым "Исполнитель", проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - встроенного помещения, принадлежащего на праве собственности ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", расположенного по адресу: Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2 (далее - Объект оценки). Оценка выполнена Шумовой Евгенией Анатольевной, далее именуемой "Оценщик".

Цель и предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки проведено в соответствии с Федеральным Законом РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298 и 299, ФСО № 7 "Оценка недвижимости" утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611, а также в соответствии со Стандартами Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" в части, не противоречащей Федеральным стандартам.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете (далее - Отчет), основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка, анализе технической и прочей документации, на расчетах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Обращаю Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет. Разделы прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании предоставленной информации, проанализированной в приведенном ниже Отчете, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) **12 сентября 2019 года рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества**, составляет округленно:

**3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей,  
без учета НДС.**

Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости Объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО "1Шаг"

Е.В.Костюкова

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>                                                                                                    | <b>5</b>  |
| 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                                                                                | 5         |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                      | 6         |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ .....                                                                    | 7         |
| 1.3.1. <i>Сведения о Заказчике оценки</i> .....                                                                                   | 7         |
| 1.3.2. <i>Сведения об Оценщике</i> .....                                                                                          | 8         |
| 1.3.3. <i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i> .....                                      | 8         |
| 1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....                                                          | 9         |
| 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....                                                                           | 9         |
| 1.6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                                             | 9         |
| 1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....                                                          | 10        |
| <b>2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>                               | <b>14</b> |
| 2.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЩЕГО ХАРАКТЕРА .....                                                                   | 14        |
| 2.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ЧАСТНОГО ХАРАКТЕРА .....                                                                  | 15        |
| <b>3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>                                                   | <b>16</b> |
| 3.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                       | 16        |
| 3.2. АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                 | 17        |
| 3.2.1. <i>Алгоритм расчета стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</i> .....                                     | 17        |
| 3.2.2. <i>Алгоритм расчета стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода</i> .....                                          | 17        |
| 3.2.3. <i>Алгоритм согласования результатов расчетов и определение итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки</i> ..... | 18        |
| <b>4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ .....</b>                                                                     | <b>19</b> |
| 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....                               | 19        |
| 4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                       | 19        |
| <b>5. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                             | <b>20</b> |
| 5.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА .....                                                                                        | 20        |
| 5.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЛИПЕЦКА .....                                                                      | 26        |
| 5.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                | 27        |
| 5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                | 29        |
| 5.4.1. <i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i> .....          | 33        |
| <b>6. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ .....</b>                                                                                              | <b>34</b> |
| 6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РФ В ИЮЛЕ 2019 ГОДА .....                                                                                  | 34        |
| 6.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА .....                                              | 43        |
| 6.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....                                                                                  | 44        |
| <b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>                                                         | <b>46</b> |

|            |                                                                                                                                                            |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.1.       | АНАЛИЗ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО .....                                                                                                                | 46        |
| 7.2.       | АНАЛИЗ УЧАСТКА С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ .....                                                                                                                | 47        |
| <b>8.</b>  | <b>ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>                                                                                                        | <b>48</b> |
| <b>9.</b>  | <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>                                                                                                  | <b>50</b> |
| 9.1.       | ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 50        |
| 9.2.       | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....                                                                                      | 51        |
| 9.2.1.     | <i>Описание сравнительного подхода.....</i>                                                                                                                | <i>51</i> |
| 9.2.2.     | <i>Выбор метода расчета.....</i>                                                                                                                           | <i>52</i> |
| 9.2.3.     | <i>Структура расчета .....</i>                                                                                                                             | <i>55</i> |
| 9.2.4.     | <i>Выбор единицы сравнения.....</i>                                                                                                                        | <i>56</i> |
| 9.2.5.     | <i>Выбор объектов-аналогов.....</i>                                                                                                                        | <i>56</i> |
| 9.3.       | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....                                                                                           | 69        |
| 9.3.1.     | <i>Обоснование выбора метода оценки.....</i>                                                                                                               | <i>70</i> |
| 9.3.2.     | <i>Определение потенциального валового дохода.....</i>                                                                                                     | <i>70</i> |
| 9.3.3.     | <i>Определение действительного валового дохода (ДВД).....</i>                                                                                              | <i>83</i> |
| 9.3.4.     | <i>Определение операционных расходов .....</i>                                                                                                             | <i>83</i> |
| 9.3.5.     | <i>Определение чистого операционного дохода.....</i>                                                                                                       | <i>84</i> |
| 9.3.6.     | <i>Определение ставки капитализации .....</i>                                                                                                              | <i>85</i> |
| 9.3.7.     | <i>Расчет стоимости Объекта оценки.....</i>                                                                                                                | <i>85</i> |
| 9.4.       | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВЫХ ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                  | 85        |
| 9.4.1.     | <i>Определение рыночной стоимости Объекта оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки .....</i>                                       | <i>88</i> |
| <b>10.</b> | <b>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ .....</b>                          | <b>95</b> |
| <b>11.</b> | <b>СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>                                                                                                                             | <b>96</b> |
|            | <b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....</b>                                                                                                                           | <b>97</b> |
|            | ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                        | 98        |
|            | ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ СРАВНЕНИЯ .....                                                                                                     | 110       |
|            | ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....                                                                                                             | 122       |

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| Общая информация, идентифицирующая Объект оценки                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид Объекта оценки                                                                                                    | Недвижимое имущество                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Объект оценки                                                                                                         | Встроенное помещение нежилого назначения, общей площадью 67,1 кв. м, кадастровый номер 48:20:0012406:228;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Адрес Объекта оценки                                                                                                  | Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Основание для проведения оценки                                                                                       | Договор № 225-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Оцениваемые права                                                                                                     | право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Собственник Объекта оценки                                                                                            | ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Сведения об обременениях (ограничениях) Объекта оценки                                                                | Сведения об обременениях (ограничениях) Объекта оценки приведены в разделе 5.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Текущее использование Объекта оценки                                                                                  | Салон красоты (сфера услуг)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Техническое состояние Объекта оценки                                                                                  | Сведения о техническом состоянии Объекта оценки приведены в разделе 5.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Балансовая (первоначальная) стоимость Объекта оценки, руб.                                                            | Данные не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки, руб.                                                                | Данные не предоставлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Обстоятельства, при которых Оценщик в соответствии с действующим законодательством не имеет права осуществлять оценку | Обстоятельства, препятствующие в соответствии с действующим законодательством проведению оценки, отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Вид определяемой стоимости                                                                                            | Рыночная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Цель оценки                                                                                                           | Определение рыночной стоимости Объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Предполагаемое использование результатов оценки (1) и связанные с этим ограничения (2)                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.</li> <li>2. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).</li> </ol> |
| Дата оценки (дата определения стоимости)                                                                              | 12 сентября 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата осуществления осмотра Объекта оценки                                                                             | Не производился                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Период проведения оценки                                                                                              | 12 сентября 2019 года – 16 сентября 2019 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Порядковый номер Отчета                                                                                               | 225/ОА-2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Наиболее эффективное использование Объекта оценки                                                                     | Использование Объекта оценки в текущем состоянии по прямому назначению, в соответствии с технической документацией                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| <i>Наименование подхода</i>                                                            | <i>Стоимость Объекта оценки, полученная в рамках применения подходов без учета НДС, руб.<sup>1</sup></i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Затратный                                                                              | Не применялся                                                                                            |
| Сравнительный                                                                          | 5 157 440                                                                                                |
| Доходный                                                                               | 4 614 756                                                                                                |
| <b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>                                      |                                                                                                          |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС при допустимом округлении, руб.</b> | <b>3 600 000</b>                                                                                         |

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Настоящее задание содержит требования к проведению оценки, подготовлено в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, и является неотъемлемой частью Договора № 225-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года. Копия подписанного Задания на оценку приведена в Приложение № 1 к настоящему Отчету.

- Объект оценки:** объект недвижимого имущества встроенное помещение нежилого назначения, общей площадью 67,1 кв. м, кадастровый номер 48:20:0012406:228;
- Имущественные права на Объект оценки:** право собственности.
- Правообладатель Объекта оценки:** ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой".
- Цель оценки:** определение рыночной стоимости Объекта оценки.
- Предполагаемое использование результатов оценки (задачи оценки) и связанные с этим ограничения:** для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).

- Виды определяемой стоимости:** рыночная стоимость.
- Дата оценки (дата определения стоимости):** 12 сентября 2019 года.
- Предполагаемый срок экспозиции Объекта оценки:** 4 (Четыре) месяца (120 (Сто двадцать) дней).
- Условия продажи Объекта оценки и предполагаемая форма организации проведения торгов:** открытый аукцион.
- Срок проведения оценки:** 10 (Десять) рабочих дней с момента получения всей необходимой информации от Заказчика.
- Формат представления результата оценки:** Результат оценки представить в виде рыночной стоимости Объекта оценки в округленном виде в рублях РФ без учета НДС. Результат оценки должен быть представлен в виде дискретной величины, без информации о возможном интервале, в котором он может находиться.
- Процесс проведения оценки и Отчет об оценке** должны соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями и Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298 и 299, ФСО № 7 "Оценка недвижимости", утвержденным Приказом

<sup>1</sup>Без учета корректировка на предполагаемое использование результатов оценки.

Минэкономразвития России от 21 сентября 2014 года № 611, а также требованиям Свода стандартов оценки Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", в части, не противоречащей Федеральным стандартам, в части, не противоречащей Федеральным стандартам.

### **13. Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка:**

13.1. Исполнитель и Оценщик не несет ответственность за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания Услуг. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика будет рассматриваться как достоверная.

13.2. Анализ законности получения собственником имущества и имущественных прав предметом исследований не являлся. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на дату оценки в отношении имущества и имущественных прав собственника, о которых не было сообщено Оценщику, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

13.3. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки.

13.4. Отчет об оценке, составленный во исполнение Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

13.5. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

13.6. Мнение Исполнителя и Оценщика относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на Объект оценки.

13.7. В целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объекта оценки производится без проведения осмотра Объекта оценки по фотоматериалам, а также устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

13.8. Оценка Объекта оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объект оценки.

13.9. Оценка Объекта оценки осуществляется в текущем состоянии при текущем функциональном использовании.

## **1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ**

### **1.3.1. Сведения о Заказчике оценки**

|                                      |                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Организационно-правовая форма</b> | Закрытое акционерное общество                                                                   |
| <b>Полное наименование</b>           | Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 Трест Липецкстрой"                               |
| <b>ОГРН, дата присвоения</b>         | 1134827002573 от 10 апреля 2013 года                                                            |
| <b>Адрес</b>                         | 398005, Липецкая область, город Липецк, улица Ферросплавная, владение 40, корпус А, помещение 3 |

### 1.3.2. Сведения об Оценщике

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Фамилия Имя Отчество<br/>Оценщика</b>                                                                       | <b>Шумова Евгения Анатольевна</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Информация о членстве в<br/>саморегулируемой организации<br/>оценщиков</b>                                  | Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233, рег. № 0308, включена в реестр 20 ноября 2009 года                                                                                                                                                                                    |
| <b>Документ, подтверждающий<br/>получение профессиональных<br/>знаний в области оценочной<br/>деятельности</b> | Диплом о профессиональной переподготовке: Санкт-Петербургского института внешнеэкономических связей экономики и права, серия ПП № 251177 от 17.04.2009 г. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"                                                                                                                                                                                         |
| <b>Сведения о квалификационном<br/>аттестате</b>                                                               | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 006452-1 от 26 марта 2018 года, выдан на основании решения Федерального Бюджетного Учреждения "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" от 26 марта 2018 года №56. Срок действия до 26 марта 2021 года                                               |
| <b>Сведения о страховании<br/>гражданской ответственности<br/>Оценщика</b>                                     | Гражданская ответственность Оценщика застрахована АО "АльфаСтрахование", договор (полис) страхования ответственности оценщика № 7811R/776/00232/19 от 01.06.2019 года, срок действия договора с 01.06.2019 года по 31.05.2020 года, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей                                                                                               |
| <b>Стаж работы в оценочной<br/>деятельности</b>                                                                | 17 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Контактные данные Оценщика</b>                                                                              | Почтовый адрес: 188689, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, ул. Центральная д.50; Номер контактного телефона Оценщика: +7(962)703-50-01; Email: 9219505@lshag.com                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Реквизиты трудового договора</b>                                                                            | Трудовой договор между Шумовой Е.А. и ООО "1Шаг" № 2.1 от 09 января 2018 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Квалификация, степень участия в<br/>проведении оценки Объекта<br/>оценки</b>                                | Оценщик 1-й категории:<br>Идентификация Объекта оценки (сбор правоустанавливающей и технической информации), осмотр Объекта оценки, сбор информации и подготовка аналитических обзоров по рынкам оцениваемого имущества, сбор информации о ценах предложения на сопоставимые с Объектом оценки объекты. Проведение расчетов, подготовка, составление, оформление Отчета, подписание Отчета |
| <b>Дополнительные сведения</b>                                                                                 | Независимость Оценщика соблюдается в соответствии с требованиями, установленными ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с последующими изменениями и дополнениями                                                                                                                                                     |

### 1.3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

|                                                                  |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Организационно-правовая форма</b>                             | Общество с ограниченной ответственностью                                            |
| <b>Полное наименование</b>                                       | Общество с ограниченной ответственностью "1Шаг"                                     |
| <b>Основной государственный<br/>регистрационный номер (ОГРН)</b> | 1154704005720                                                                       |
| <b>Дата присвоения ОГРН</b>                                      | 18 декабря 2015 года                                                                |
| <b>Адрес места нахождения</b>                                    | 188689, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Центральная д.50 |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b> | Гражданская ответственность Исполнителя застрахована ОАО "АльфаСтрахование, договор страхования от 18 января 2019 года №7811R/776/00210/19, срок действия договора – с 18 февраля 2019 года по 17 февраля 2020 года, страховая сумма –30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей |
| <b>Сведения об аккредитации</b>                           | ООО "1Шаг" является аккредитованной организацией при Ассоциации "Сибирская гильдия антикризисных управляющих" (Ассоциация "СГАУ").                                                                                                                                           |

#### **1.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

#### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В рамках настоящей оценки использовались следующие стандарты:

- Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1) "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2) "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3) "Требования к отчету об оценке", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки".

#### **1.6. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Основанием для использования Федеральных стандартов оценки являются Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями и Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации:

- Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1) "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2) "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3) "Требования к отчету об оценке", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

Применение при оценке Стандартов Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки", членом которого является Оценщик, обосновано требованием Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года с последующими изменениями и дополнениями.

## 1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ с последующими изменениями и дополнениями, а также используемым стандартам оценки.

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

**Субъекты оценочной деятельности (оценщики)** – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.

**Объекты оценки** (ст. 5 Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года):

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

**Объекты гражданских прав** – вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, работы и услуги, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), нематериальные блага.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартом оценки "Требования к Отчету об оценке (ФСО № 3)", стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Отчет об оценке на бумажном носителе должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или оценщиков либо печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

В соответствии с Заданием на оценку, в данном Отчете определению подлежит рыночная стоимость.

Выбор вида стоимости в рамках данного Отчета обусловлен формулировкой предполагаемого использования результатов оценки – для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Рыночная стоимость определяется на основании вышеуказанного предполагаемого использования результатов оценки и требований действующего законодательства в области оценочной деятельности, в частности требований п.6 раздела III ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.

**Рыночная стоимость** в контексте ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" определяется как наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Скорректированная цена** – цена объекта-аналога после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Дата оценки** (дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в

рамках одного из подходов к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

**Недвижимое имущество** (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

**Земельный участок (ЗУ)** как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

**Улучшения земельного участка (ЗУ)** – здания, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

**Здание** – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производств, хранения продукции или содержания животных. (СНиП 10-01-94).

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Объектами аренды** признаются движимые и недвижимые вещи, в том числе земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи)<sup>1</sup>.

**Арендная плата** – плата за право временного владения и пользования чужим имуществом.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**Безрисковая ставка** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

#### **Подходы к оценке:**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Заявление о соблюдении** – утверждение о том, что оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям Кодекса поведения

---

<sup>1</sup>ГК РФ гл. 34 ст. 607

МСО и оценка проведена в соответствии с МСО (в соответствии со Стандартами Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки").

## **2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **2.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ОБЩЕГО ХАРАКТЕРА**

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, либо установленных Заданием на оценку, либо введенных Оценщиком:

1. Настоящий Отчет действителен только в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.
2. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика.
3. Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены.
4. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
5. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на него. Объект оценки считается свободными от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в Отчете.
6. Проверка, юридических документов, бухгалтерских, финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.
7. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации. Ссылки на источники информации сохраняются в архиве Оценщика.
8. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого им имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом его профессионального опыта.
10. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
11. Настоящий Отчет предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован для иных целей. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных или частных) массовой информации без предварительного явно выраженного письменного согласия Исполнителя.

12. Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
13. Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком или иными лицами как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.

## **2.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ЧАСТНОГО ХАРАКТЕРА**

1. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, в течение шести месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в редакции, действующей на дату оценки).
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
3. Соответственно п. 27 ФСО № 1 итоговый результат оценки должен быть выражен в рублях Российской Федерации. Соответственно п. 11 Задания на оценку результат оценки должен быть представлен в виде рыночной стоимости Объекта оценки в округленном виде в рублях РФ без учета НДС, что не противоречит п. 27 ФСО № 1. Таким образом, результат оценки в рамках настоящего Отчета представлен в округленном виде в рублях РФ без учета НДС.
4. Соответственно п. 11 Задания на оценку итоговая стоимость указывается дискретной величиной. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, не приводится.
5. Представленное к оценке имущество, по данным Заказчика, не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Таким образом, оценка проводится без учета обременений Объекта оценки со стороны третьих лиц в случае их наличия (в том числе договорами аренды или залога).
6. Оценка Объекта оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объект оценки.
7. Оценка Объекта оценки осуществляется в текущем состоянии при текущем функциональном использовании.
8. В целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объекта оценки производится без проведения осмотра Объекта оценки по фотоматериалам, а также устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.
9. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

### **3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

#### **3.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процедура определения рыночной стоимости Объекта оценки, включала в себя следующие этапы:

**Заключение договора на проведение оценки** – на данном этапе с Заказчиком были согласованы и зафиксированы основные существенные условия проведения работы, а также составлено задание на оценку, являющееся неотъемлемой частью договора, содержащее следующую информацию:

- Объект оценки;
- имущественные права на Объект оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

**Установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки** – на данном этапе была проведена идентификация Объекта оценки, его визуальный осмотр, определены основные ценообразующие параметры.

**Сбор общих данных и их анализ** – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки.

**Сбор специальных данных и их анализ** – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к Объекту оценки, так и сопоставимым с ним объектам.

Проведен анализ рынка, к которому относится Объект оценки, а также определены аналоги Объекта оценки.

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на региональном рынке коммерческой недвижимости.

В рамках данной работы был осуществлен сбор и обработка информации об эксплуатационных характеристиках Объекта оценки.

**Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки** – наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимальную продуктивность Объекта оценки.

**Применение основных подходов к оценке Объекта недвижимости** – для определения стоимости Объекта оценки были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки Объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, и другой информации.

**Согласование полученных результатов** – получение итоговой стоимости имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет,

насколько существенно они отражают объективное состояние рынка. Это приводит к установлению окончательной рыночной стоимости Объекта оценки, чем достигается цель оценки.

**Подготовка отчета о результатах оценки** – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете об оценке.

### **3.2. АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В рамках данного Отчета в соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является встроенное помещение нежилого назначения, общей площадью 67,1 кв. м, кадастровый номер 48:20:0012406:228;

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик применил два подхода: сравнительный и доходный.

Алгоритм определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках примененных подходов описан ниже.

#### **3.2.1. Алгоритм расчета стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводилось методом сравнения продаж с применением элементов метода анализа иерархий в следующей последовательности:

1. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки по характеристикам и местоположению. Были рассмотрены объекты сравнения, относящиеся к торговой и универсальной недвижимости (в соответствии с наиболее эффективным использованием Объекта оценки) и расположенные в городе Липецке. Источниками для поиска объектов-аналогов являлись предложения на продажу, размещенные в сети Интернет.
2. Сбор и проверка информации по объектам сравнения (стоимость и условия продажи, дата предоставления информации, физические характеристики, местоположение и др.).
3. Определение единицы сравнения: цена за 1 кв. м общей площади объектов.
4. Сопоставление Объекта оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка, определение базовой скорректированной цены продажи объектов-аналогов.
5. Определение суммарной корректировки каждого объекта-аналога при сравнении с Объектом оценки.
6. Определение цены продажи Объекта оценки путем согласования результатов корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам.

#### **3.2.2. Алгоритм расчета стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

Определение стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода проводилось в следующей последовательности:

1. Определение рыночных арендных ставок для Объекта оценки методом сравнения продаж. Источниками для поиска объектов-аналогов являлись предложения к аренде, размещенные в сети Интернет.
2. Определение потенциального валового дохода от аренды Объекта оценки.
3. Определение операционных расходов Объекта оценки.
4. Определение коэффициента капитализации.
5. Определение цены Объекта оценки методом прямой капитализации.

### ***3.2.3. Алгоритм согласования результатов расчетов и определение итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки***

Согласование результатов расчетов, выполненных в рамках применяемых подходов, проводилось в следующей последовательности:

1. Определение весовых коэффициентов для применяемых подходов.
2. Определение итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки путем суммирования взвешенных значений стоимостей Объекта оценки, полученных в рамках применяемых подходов.

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

## 4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ

### 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

| № п/п | Тип данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Источники получения                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Количественные и качественные характеристики объекта оценки: <ul style="list-style-type: none"> <li>масштабные характеристики;</li> <li>характеристики местоположения;</li> <li>физическое состояние;</li> <li>информация о собственниках;</li> <li>сведения о наличии/отсутствии обременений.</li> </ul> | Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень см. раздел 4.2 настоящего Отчета)                                                                                                                                                     |
| 2     | Картина экономики РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Материалы, размещенные на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации ( <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a> ), по состоянию на дату оценки                              |
| 3     | Социально-экономическое положение города Липецка за I полугодие 2019 года                                                                                                                                                                                                                                 | Сообщение, опубликованное на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Липецкой области ( <a href="https://lipstat.gks.ru">https://lipstat.gks.ru</a> ), по состоянию на дату оценки |
| 4     | Обзор рынков недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ссылки на источники информации приведены в разделе 6, по состоянию на дату оценки                                                                                                                                                     |
| 5     | Информация об объектах аналогах, используемых при определении цен продажи                                                                                                                                                                                                                                 | Ссылки на источники информации приведены в разделе 9, по состоянию на дату оценки                                                                                                                                                     |

### 4.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

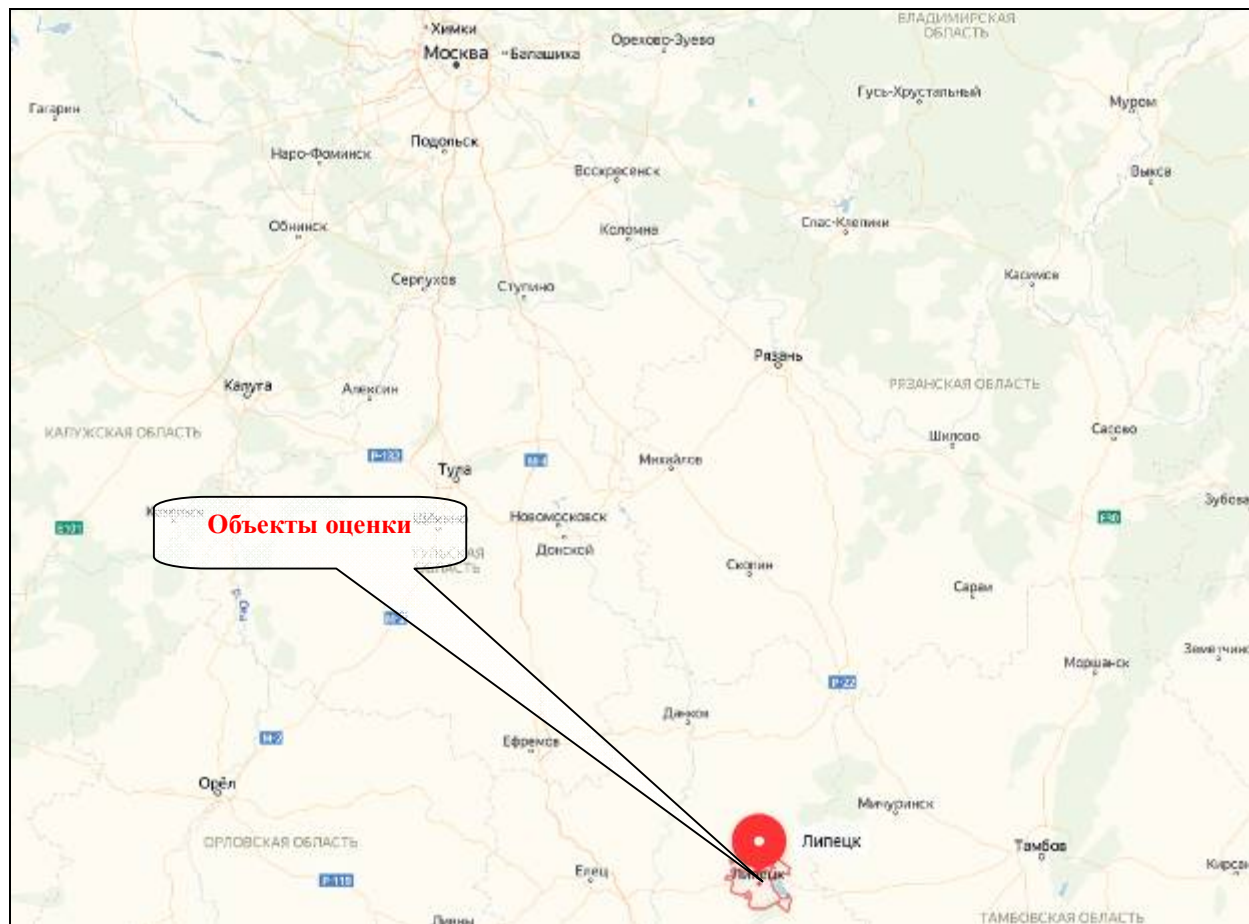
- Задание на оценку (Приложение № 1 к договору № 225-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года).
- Решение Арбитражного суда Липецкой области от 28 июня 2019 года (Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2019 года) по делу № А36-10724/2018.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серия 48 АГ № 199022 от 15 июня 2012 года на встроенное нежилое помещение № 2, кадастровый номер: 48:20:0012406:228, расположенное по адресу: Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на нежилое помещение общей площадью 67,1 кв. м, кадастровый номер: 48:20:0012406:228, расположенное по адресу: Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2.

Перечисленные документы, а также иные документы и информация, использованные для проведения оценки, находятся в архиве Оценщика.

## 5. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки, согласно существующему административно-территориальному делению расположен в границах Советского района города Липецка.

**Рисунок 5.1. Расположение Объекта оценки на карте России**



### 5.1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА

Липецк — город (с 1779) в России, административный центр Липецкой области. Является ядром крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла, промышленный, агротехнологический и авиационный центр, курорт. Население — 509 420 чел. (2019). Расстояние до Москвы 450 км, до Воронежа — 130 км.

Липецк — один из крупнейших и второй по численности населения город в Черноземье, пятый в Центральном федеральном округе и тридцать шестой в России. Расположен на реке Воронеж в лесостепной зоне на стыке Среднерусской возвышенности и Окско-Донской равнины. Важный автотранспортный узел агломерационного и регионального значения, расположенный между федеральными трассами "Дон" и "Каспий", обладает развитой сетью промышленных железных дорог, крупнейший перегрузочный тупик. Центр особой экономической зоны промышленно-производственного типа. Один из самых молодых региональных центров России.

#### **Физико-географическая характеристика**

##### *Географическое положение*

Город расположен в лесостепной зоне умеренного пояса на границе Среднерусской возвышенности и Окско-Донской равнины, на обоих берегах реки Воронеж в её среднем течении, в 428 км к юго-востоку от Москвы. Расстояние от ж/д вокзала Липецка до ж/д

вокзала Москвы (Павелецкий) 504 км. Высота центра города над уровнем моря около 160 м. Исторический центр города располагается на холмах вокруг устья Каменного лога и в низине впадения реки Липовки в Воронеж, географические координаты — 52,605°N 39,597°E (Площадь Революции).

Город протянулся с севера на юг на 22 км и с запада на восток на 27 км.

#### ***Часовой пояс***

МСК (московское время)

Липецк находится в часовой зоне МСК (московское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +3:00.

В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Липецке наступает в 12:22.

#### ***Климат***

Климат умеренно континентальный. Несмотря на то, что Липецк находится на широте Берлина и Амстердама, зима здесь с устойчивым снежным покровом, средняя температура января  $-7.3^{\circ}\text{C}$ . Лето тёплое, средняя температура июля около  $+20^{\circ}\text{C}$ . Осадков выпадает около 500 мм в год, максимум — в июле.

В 2008—2009 годах зимняя средняя температура воздуха в Липецке — 5 градусов мороза. Это отличается от многолетних значений на 3,2 градуса в сторону тепла. Количество выпавших осадков за эти зимы было меньше нормы. Зато зимы 2009/2010 и 2010/2011 в Липецке были холоднее нормы.

#### **Статус и административно-территориальное устройство**

Помимо функций областного центра город является и административным центром Липецкого района. Является городом областного подчинения, в границах которого образовано муниципальное образование со статусом городского округа город Липецк.

В современных границах площадь Липецка составляет 330,15 км<sup>2</sup>. Это довольно большая территория (всего в три раза меньше площади Москвы в пределах МКАД).

#### ***Административное деление***

Город разделён на 4 территориальных округа:

- Левобережный;
- Октябрьский;
- Правобережный;
- Советский.

#### ***Микрорайоны и улицы***

Территориальные округа включают исторически сформировавшиеся микрорайоны (исторические районы), в том числе бывшие населённые пункты, вошедшие в городскую черту Липецка. Также строятся новые микрорайоны с именными названиями ("Звёздный", "Елецкий", "Университетский", "Октябрьский"). Основная (правобережная) часть города делится (помимо старой квартальной застройки в центре) на 33 номерных жилых микрорайона. Некоторые из номерных микрорайонов имеют альтернативные названия: 17-й — "Северный", 30-й и 31-й — "Победа", 32-й и 33-й — "Европейский".

По состоянию на 2012 год в Липецке насчитывается 739 улиц (в том числе, 3 проспекта, 111 переулков, 23 площади, 20 проездов, 2 бульвара, 5 шоссе, а также приравненные по статусу к улицам 4 квартала, 3 посёлка и 3 группы домов МПС).

#### ***Население***

Население — 509 420 чел. (2019).

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 37 месте из 1115 городов Российской Федерации.

За последние 60 лет население города выросло более, чем в 4 раза и превысило полмиллиона человек. В настоящее время Липецк второй по численности населения город в Центрально-Чернозёмном экономическом районе после Воронежа (1 058 547 чел.).

## **Экономика и инфраструктура**

### ***Промышленность***

Основное предприятие города — Новолипецкий металлургический комбинат; также функционирует металлургическое предприятие "Свободный сокол" (работает только трубный цех). Машиностроение и металлообработка: ОАО "Липецкий трактор" (не функционирует), ООО "Липецкий завод гусеничных тягачей", АО "Липецкий станкостроительный завод"(не существует), Завод пусковых двигателей(не существует), заводы по производству холодильников и стиральных машин Indesit Company и другие. Имеются предприятия по выпуску строительных материалов: производство цемента (Липецкий цементный завод), силикатного кирпича (Липецкий комбинат силикатных изделий), железобетонных конструкций (Завод Железобетон (Липецк), завод по производству несъёмной опалубки ООО "Новтехстрой" и др. Химическая промышленность: заводы — азотно-туковый (Реконструкция была признана нецелесообразной, остановлен и демонтирован в связи с высокой опасностью производства аммиака в непосредственной близости жилого сектора и высоким загрязнением окружающей среды сильно устаревшим производством) (на базе коксохимического производства Новолипецкого металлургического комбината), "Химпродукт", резинопластмассовых изделий.

Помимо этого имеются многочисленные предприятия пищевой промышленности: кондитерская фабрика (корпорация РОШЕН (ликвидирована по решению суда)), ОАО "Прогресс", ОАО "Липецкмолоко" (Филиал Открытого акционерного общества "Компания ЮНИМИЛК"), ОАО "Липецкхлебмакаронпром").

Лёгкая промышленность представлена слабо — швейная фабрика "Липчанка", фабрика "Липецкие узоры", обувная фабрика "ЛОК" и др.

### ***Торговля***

Липецк считается самым привлекательным городом Центрально-Чернозёмного региона с точки зрения торгового инвестирования. Играть роль самые высокие доходы граждан в ЦЧР, открытость для инвестирования со стороны властных структур, слабость местных игроков ретейлингового рынка.

В городе развиваются предприятия торговли современных форматов. В 2006 году открылись гипермаркеты Metro Cash&Carry (10 тыс. м²), "Ашан" (входит в группу Auchan group) (36 тыс. м²), "Перекрёсток" (12 тыс. м²), Стройландия, "Линия" (13 тыс. м²) и другие.

В августе 2007 года в Липецке открылся пятиуровневый ТРЦ "Москва" общей площадью 15 000 м². В марте 2010 года "Липецкий завод строительных материалов" (ЛЗСМ) открыл в центре города между улицами Советская и 8 Марта ТРЦ "Европа" общей площадью 60 тыс. м² (торговая площадь — 43 000 м²).

В Липецке несколько рынков, основные из которых Центральный, Петровский, Универсальный, Советский (быв. 9-го микрорайона).

### ***Транспорт***

Липецк имеет развитую транспортную инфраструктуру, с другими регионами его связывают железнодорожный, воздушный и автомобильный транспорт.

В Липецке несколько железнодорожных станций и платформ, расположенных на линии Елец — Грязи. Центральная — Липецк. Кроме неё в Липецке есть станции Чугун-1, Чугун-2, Казинка, платформа 265 км и упразднённые остановочные пункты 276 км и 297 км. Планируемая к строительству с 2020 года высокоскоростная железнодорожная магистраль Москва-Сочи должна пройти через Липецкую область. В проекте будет станция "Липецк". Место её расположения будет уточняться. Имеется разветвлённая сеть

промышленных железнодорожных путей широкой колеи, преимущественно Новолипецкого металлургического комбината.

В Липецке также действует электрифицированная узкоколейная железная дорога, принадлежащая Липецкому комбинату силикатных изделий.

Автомобильные дороги имеют выход на федеральные трассы М4 "Дон" и М6 "Каспий", а также на трассу Р119 (Орёл — Липецк — Тамбов).

Городской общественный транспорт представлен автобусами и трамваями. Ежедневно липчан перевозят 27 вагонов трамвая. Парк состоит из 47 единиц, возраст — 25-27 лет. Трамвай практически ушёл из центральной части Липецка, но активно используется в районах городских новостроек и в Левобережье. Трамвайному движению в Липецке в ноябре 2017 г. исполнилось 70 лет. В настоящее время в стадии проработки вопрос введения скоростного трамвая. Троллейбусное движение было закрыто 15 августа 2017 года.

### ***Связь***

Рынок местной электросвязи пока остаётся высоко монополизированным — основную долю контролирует филиал ОАО "Ростелеком". Компания предоставляет услуги фиксированной телефонной связи, услуги доступа в сеть Интернет и IPTV под торговой маркой "Домолинк".

Сотовая связь: МегаФон, МТС, TELE2, Yota.

В последнее время в Липецк пришло несколько федеральных интернет-провайдеров. В связи с этим обострилась конкуренция и, как следствие, резко упали цены на услуги. В настоящее время в Липецке действует 12 интернет-провайдеров, предоставляющих доступ по технологии НТТВ.

### ***Экология***

Общий индекс загрязнения атмосферы (ИЗА) был катастрофическим — 24,43 единицы в 2000 году, но к 2009 году упал до 7,5 единицы — это чуть больше нормы, составляющей 4—7 единиц.

Основная жилая застройка находится на правом берегу реки Воронеж, а Новолипецкий металлургический комбинат — на левом, пологом, берегу. Роза ветров в городе расположена таким образом, что преобладает ветер северо-восточного направления (от Матырского водохранилища). При этом "факел" из труб комбината начинает снижаться к поверхности земли на расстоянии нескольких километров — прямо в центральных районах города. А когда ветер дует с юго-востока, жители спальных районов и центра правого берега, района Тракторного могут испытывать дискомфорт от запаха сероводорода, исходящего от присутствующих рядом с районом крупнейшего в Европе металлургического комбината НЛМК шлаконакопителей. Это значительное превышение ПДК (предельно-допустимых концентраций) загрязняющих веществ.

По официальным данным 2008 года, в атмосферу города было выброшено 366 тыс. тонн загрязнений более чем по 750 кг на каждого жителя, среди которых содержание тяжёлых металлов, диоксинов, бензапирена и фенола превышало нормы. Основным источником загрязнений является ПАО "НЛМК".

Липецк вошёл в список 12 промышленных городов, в которых снизят выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух на 22% к 2024 году в рамках приоритетного национального проекта "Экология".

### ***Образование и наука***

#### ***Высшие учебные заведения и НИИ***

Основная часть высших учебных заведений находится в областном центре, а всего по области 21 вуз, из них 3 государственных университета, 2 негосударственных вуза и 15 филиалов (7 государственных и 8 негосударственных). В государственных и муниципальных вузах и филиалах обучается свыше 30 тысяч студентов, ещё примерно столько же — в частных.

Вузы города:

- ЛГТУ — Липецкий государственный технический университет;
- ЛГПУ имени П.П. Семенова-Тян-Шанского — Липецкий государственный педагогический университет имени П. П. Семенова-Тян-Шанского;
- ЛЭГИ — Липецкий эколого-гуманитарный институт;
- ЛИУ — Липецкий институт управления.

Филиалы иногородних вузов:

- ЛФ РОСИ — Региональный открытый социальный институт, филиал;
- ЛФ Финансовый университет при правительстве Российской Федерации филиал;
- ЛФ МИКТ — Международный институт компьютерных технологий, филиал;
- ЛФ МГУТУ — Московский государственный университет технологий и управления, филиал;
- ЛФ БУПК — Белгородский университет потребительской кооперации, филиал;
- ЛФ ВИ ФСИН — Воронежский институт Федеральной службы исполнения наказаний, филиал;
- ЛФ ИММиФ — Институт менеджмента, маркетинга и финансов, филиал;
- ЛФ ИМПЭ — Институт международного права и экономики, филиал;
- ЛФ ВЭПИ — Воронежский экономико-правовой институт, филиал;
- ЛФ РАНХиГС — Российская академия народного хозяйства и государственной службы при президенте РФ;
- ЛФ ВИБТ — Воронежский институт высоких технологий, филиал;
- ЛФ МГТА — Московская гуманитарно-техническая академия;
- ЛФ НГЛУ — Липецкий филиал Нижегородского государственного лингвистического университета имени Н. А. Добролюбова.

Научная деятельность в Липецке ведётся в основном по следующим направлениям — металлургия, сельское хозяйство, машиностроение и обработка, как на кафедрах вышеперечисленных вузов, так и в специализированных научно-исследовательских институтах (НИИ). В городе находятся следующие НИИ:

- Научно-производственный институт ОАО "НЛМК";
- ВНИИ рапса — Всероссийский научно-исследовательский институт рапса;
- НИИ экологических проблем в металлургии;
- Меккано-Липецк — итальянский фонд инноваций и научно-исследовательских разработок в промышленности.

### ***Школы Липецка***

По состоянию на сентябрь 2012 года в Липецке насчитывается 66 общеобразовательных учреждений, из которых 6 гимназий, 2 лицея, 51 средняя, одна основная (восьмилетняя), одна кадетская, одна начальная, одна с углублённым изучением иностранных языков, две специальные коррекционные и две сменные школы.

### **СМИ**

Телерадиовещание в Липецке начало своё развитие с периода формирования областного центра в середине XX века. В 1960 году был построен телецентр в селе Подгорное, в 1991 телевидение было перенесено в новый областной телецентр в селе Кузьминские Отвержки, старый перешёл на радиовещание.

Средства массовой информации города Липецка и Липецкой области представлены рядом федеральных телеканалов и региональными — ГТРК "Липецк", Липецкое время, ТВК (закрыта), рекламное агентство "Канал 5", развлекательный канал ВОТ-ТВ, радиостанциями: Дорожное радио, Народное радио, Ретро FM, Липецк FM, Восток FM, Studio 21, Юмор FM, Вести FM, Европа Плюс, Радио России, Русское Радио, Радио Маяк, Эхо Москвы, Радио 7 на семи холмах, Авторadio, Love Radio, Радио Вера, Радио Орфей,

Комсомольская Правда, Новое радио, интернет-порталами: LipetskMedia.ru, Gorod48.ru, Gzt.ru, онлайн-телеканалом Most.tv, информационным порталом Центрального Черноземья — Abireg.ru, основными информационными газетами: "Газета первый номер", "Липецкий строитель", "Липецкие известия", "Липецкая газета", "Новый липецкий репортёр", "Регион.Вести" и региональными выпусками федеральной прессы.

### **Достопримечательности**

Центральный ансамбль Липецка сформировался в 1950-х годах на Соборной площади (площади Ленина). Он включил в себе новые здания областной администрации (быв. Дома Советов), гостиницы "Центральная" и храма Рождества Христова постройки 1791 года. Колокольня храма грациозно возвышается над городом. Рядом с центральным ансамблем Липецка расположен "Нижний парк", где, по преданию, Петром I были открыты целебные источники во время Азовских походов. За всё время существования парка его посетили такие знаменитые люди, как Н. М. Карамзин, А. С. Грибоедов, семья Гончаровых вместе с будущей женой А. С. Пушкина Натальей Николаевной, отец М. Ю. Лермонтова Юрий Петрович Лермонтов. В 1837 году "Нижний парк" посетил будущий император Александр II в сопровождении русского поэта В. А. Жуковского.

### **Городские праздники**

День города — главный праздник Липецка. Отмечается в 3-е воскресенье июля. Годом основания Липецка принято считать 1703 год.

В 1979 году городская администрация планировала отметить День города в день присвоения Липецку статуса города. Однако краеведы и историки написали письмо в Москву, что это неправильно.

Потом главный городской праздник стали отмечать в 3-е воскресенье мая, но, по словам руководителя аппарата администрации города Липецка И. Н. Кошелева, "к этому моменту люди просто уставали от праздников, и День города протекал незаметно".

Решили совместить праздник с Днём металлурга — не менее значимым в Липецке, где градообразующим предприятием является Новолипецкий металлургический комбинат. С 2003 года День города отмечается в 3-е воскресенье июля (а также в ближайшие пятницу и субботу).

История Липецка удивительна тем, что из века в век вектор развития города, его бренд кардинально менялся. Липецк был и восточным форпостом Киевской Руси, и центром становления и развития чёрной металлургии, и городом-курортом, и городом авиаторов.

В 2013 году в День 310-летия города в Липецке впервые состоялся фестиваль исторической реконструкции и этнокультуры "Липецкое городище". Участие в нём приняли около 70 тыс. человек.

"Липецкое городище" — праздник истории и культуры, где в сценической форме воссоздаётся вся история города. В историческом Нижнем парке на обширной территории были реконструированы ремесленные промыслы Древней Руси. Липчане и гости города могли попробовать себя в роли гончаров, изучить плетение из лозы, кружевоплетение на коклюшках, на память расписать глиняную игрушку в традиционной для края романовской технике и даже попробовать выплавить металл в действующей модели доменной печи. Сразу на нескольких сценических площадках парка прошли выступления самобытных коллективов, занимающихся реконструкцией песенного и инструментального народного творчества эпохи средневековья и фольклорных русских народных коллективов изразличных регионов России и ближнего зарубежья. Все желающие могли принять участие в традиционном костюмированном бале XIX века и сфотографироваться в историческом фотоателье начала XX века.

### **Отдых и туризм**

Обилие промышленных предприятий и работа Новолипецкого металлургического комбината в силу экологических причин несколько снизили туристическую и

рекреационную привлекательность Липецка. Тем не менее, продолжая традиции курорта XIX века, в областном центре действует его преемник — санаторий "Липецк".

В окрестностях города (преимущественно в Липецком заказнике на берегах рек Матыра и Воронеж) расположены санаторий "Лесная сказка", детский санаторий "Мечта", санаторий-профилакторий "Парус", санаторий "Сухоборье", базы отдыха "Зелёная долина", "Улыбка", "Чайка", "Радуга", "Сосновый бор", "Сокол", "Лесной дом", "Русская усадьба", "Осинки", "Берёзка", завода "Индезит, силикатного завода, "Бригантина", "Атмосфера", детские оздоровительные комплексы (лагеря) "Орлёнок", "Прометей", "Звёздный", оздоровительный комплекс "Альтаир".

В городе располагаются несколько парков — "Парк Победы", старинные "Нижний парк" и "Верхний парк", "Быханов сад", "Парк Metallургов", "Молодёжный", парк "Свободный сокол", зоны отдыха в Каменном Логу. В районе Октябрьского моста на правом берегу реки Воронеж располагается экстрим-парк, горнолыжная станция с подъёмником и поля для мотокросса. В районе СНТ "Металлург-1" на севере города расположена ещё одна горнолыжная база и трасса автокросса.

Пляжный отдых в летние месяцы организован на нескольких пляжах на реке Воронеж: "Центральном", "Городском", "Сокольском", Тракторного и Новолипецкого заводов, в районе Силикатных озёр на намытых земснарядом площадях, а также на побережье, затонах и мысах Матырского водохранилища. Любительский и тренировочный альпинизм развит в районе заброшенного карьера ОАО "Стагдок".

*Источник: свободная энциклопедия "Википедия", <http://ru.wikipedia.org>.*

## **5.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЛИПЕЦКА**

Советский округ — один из территориальных округов города Липецка. Расположен на правом берегу реки Воронеж, включает исторический центр города. Население — 163 726 человек (2018 г.).

Советский административный район Липецка был образован 31 марта 1972 года. Он включил в себя значительную часть разросшегося к тому времени Правобережного района города, в частности все микрорайоны, земли вдоль проспекта Победы, часть центра города, посёлок Сырский. В 1986 году часть территории передана во вновь образованный Октябрьский район. В 1994 году административно-территориальное деление Липецка было упразднено и Советский район преобразован в территориальный округ.

Помимо центра города включает в себя микрорайоны Мирный и Сырский, новые строящиеся микрорайоны "Елецкий" и "Университетский", а также часть микрорайона Юго-Запад.

Основные магистрали — улица Вермишева, улица Космонавтов, улица Терешковой, Московская улица, Советская улица, Первомайская улица, улица Циолковского.

Основные площади — площадь Петра Великого, Соборная площадь, площадь Авиаторов, площадь Победы, площадь Космонавтов.

Советский комитет по работе с населением (администрация округа) расположен на ул. Космонавтов, 56а.

### **Промышленность**

Липецкий завод светопрозрачных конструкций (Московская ул., 40).

### **Основные объекты социальной инфраструктуры**

- Администрация Липецкой области (Соборная пл., 1);
- Совет депутатов Липецкой области (Соборная пл., 1);
- Администрация Липецка (Советская ул., 5);
- Совет депутатов Липецка (Советская ул., 22);
- Областной дворец культуры (ул. Космонавтов, 54а);

- Областной дом народного творчества (пл. Плеханова, 1);
- Дом культуры "Досуг-культура" (Сырский, ул. Ударников, 13);
- Стадион "Металлург" (Первомайская ул., 59);
- Дворец спорта "Звёздный" (ул. Терешковой, 13);
- Киноконцертный зал "Октябрь" (пл. Петра Великого, 6);
- Центральный рынок (пл. Победы, 6).

#### **Сады и парки**

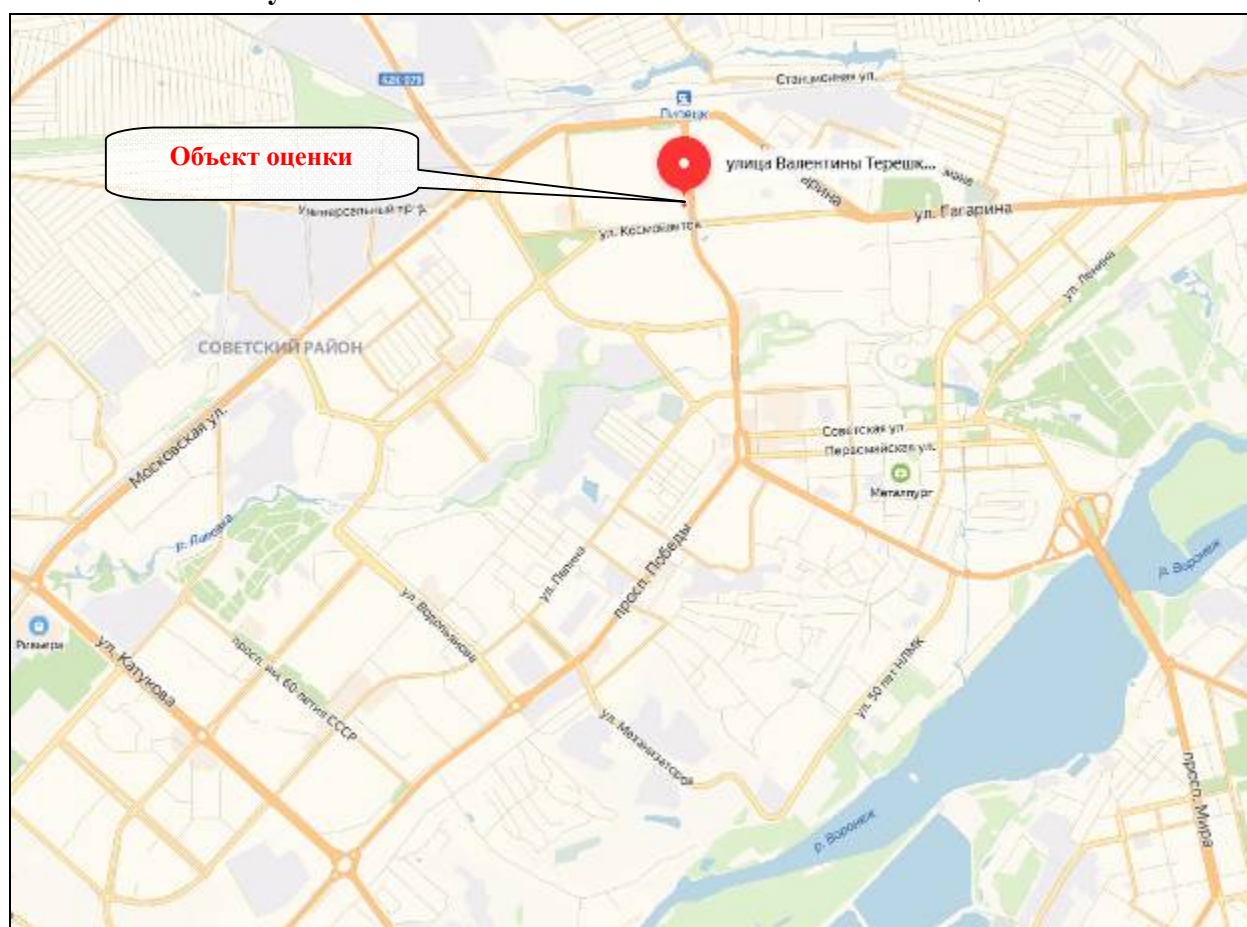
- Часть Каменного Лога (до границы с Октябрьским округом);
- Сквер имени Маркова.

*Источник: свободная энциклопедия "Википедия", <http://ru.wikipedia.org>.*

### **5.3. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки располагается в Советском районе города Липецка и имеют адрес: Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2.

**Рисунок 5.2. Локальное местоположение Объекта оценки**



*Источник: <https://yandex.ru/maps>*

#### **Статус населенного пункта**

Объект оценки расположен в городе Липецк, Липецкой области. Город Липецк является административным центром Липецкой области с населением 509 420 человек (по данным 2019 года на основании информации, опубликованной на сайте <http://ru.wikipedia.org>).

#### **Местоположение в пределах города**

Объект оценки расположен в Советском районе города, который включает исторический центр города. Квартал, в котором располагается Объект оценки имеет

преимущественно советскую застройку. Местоположение Объекта оценки в пределах города можно охарактеризовать как центр города.

#### ***Расположение относительно красной линии***

Объект оценки расположен вдоль улицы Валентины Терешковой на первой линии.

Улица Валентины Терешковой — одна из основных магистралей в центре города Липецка.

#### ***Близость к остановкам общественного транспорта***

Остановки общественного транспорта располагаются в непосредственной близости от Объекта оценки.

#### ***Пешеходный трафик***

Улица Валентины Терешковой — одна из основных магистралей в центре города Липецка. Пешеходный трафик - высокий.

#### ***Тип парковки***

Парковка возможно вдоль улицы и во дворе дома, в котором расположен Объект оценки. Таким образом, парковку можно охарактеризовать как - стихийная.

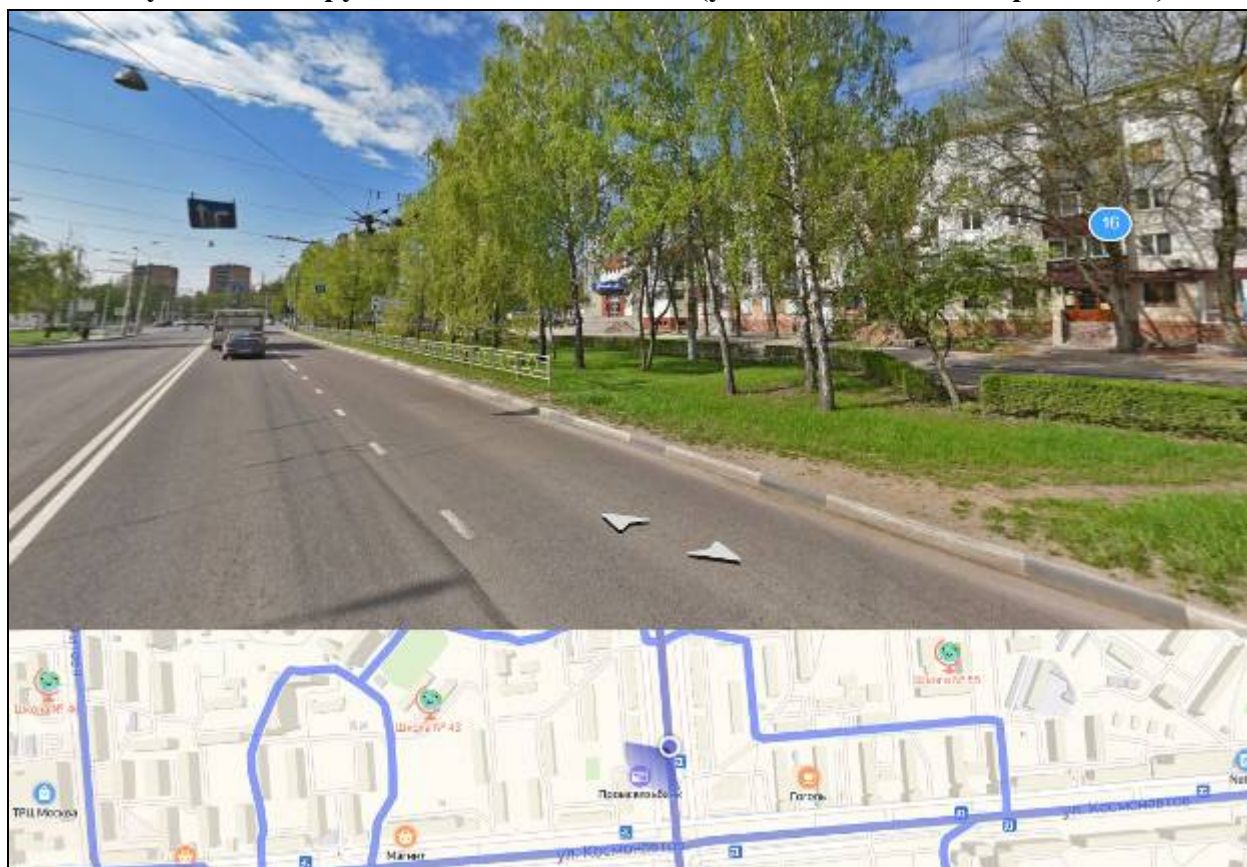
#### ***Доступ к объекту***

Объект оценки расположен на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Доступ к Объекту - свободный.

#### ***Окружение Объекта оценки***

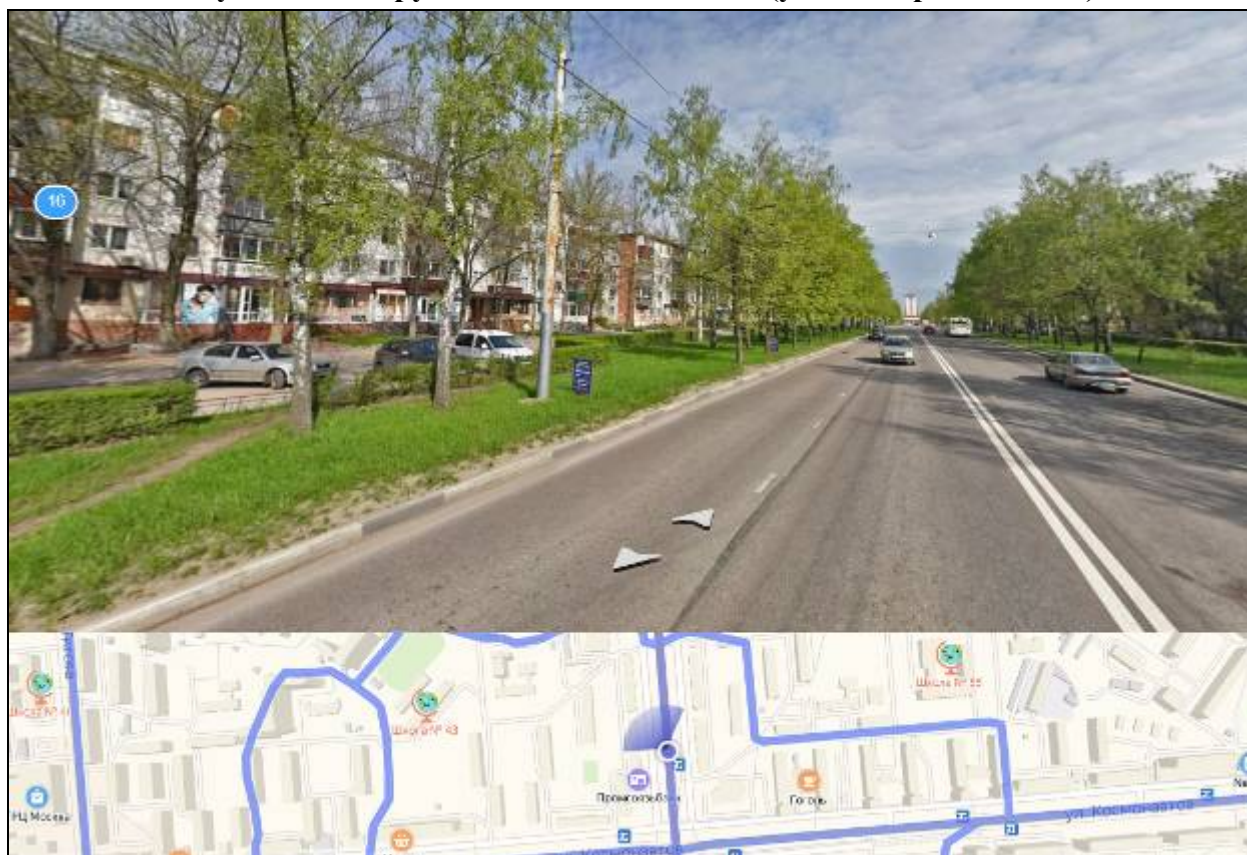
Окружение Объекта оценки показано на рисунках ниже.

**Рисунок 5.3. Окружение Объекта оценки (улица Валентины Терешковой)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

**Рисунок 5.4. Окружение Объекта оценки (улица Первомайская)**



Источник: <https://yandex.ru/maps>

#### **Выводы из анализа местоположения:**

- Статус населенного пункта - областной центр;
- Местонахождение в пределах города - центр города;
- Расположение относительно красной линии - на красной линии;
- Близость к остановкам общественного транспорта - в непосредственной близости;
- Пешеходный трафик - высокий;
- Тип парковки - стихийная парковка;
- Доступ к объекту - свободный.

#### **5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Описание Объекта оценки выполнено на основании документации и иной информации, предоставленной в распоряжение Оценщика Заказчиком. В целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объекта оценки производится без проведения осмотра Объекта оценки по фотоматериалам и устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

Объект оценки расположен в Советском районе города Липецка и согласно имеющейся документации имеет адрес: Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2.

В соответствии с Задаaniem на оценку, в рамках данного Отчета Объектом оценки является недвижимое имущество: встроенное помещение, нежилого назначения, общей площадью 67,1 кв. м, кадастровый номер 48:20:0012406:228.

#### **Сведения об имущественных правах, связанных с Объектом оценки**

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

### Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки

Согласно выписке из ЕГРН Объект оценки имеет следующие обременения (ограничения):

- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2049203413/4801 от 08 ноября 2018 года);
- арест (Постановление о запрете на совершение действий по регистрации № 2047739990/4801 от 16 августа 2018 года);
- запрещение регистрации (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3649366289 от 01 августа 2018 года);
- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (Выписка из Федеральной службы судебных приставов № 3629300800 от 06 июля 2018 года).

На основании Задания на оценку и, учитывая цель оценки (для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства), Оценка Объекта оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объект оценки.

### Сведения о физических свойствах Объекта оценки

В соответствии с предоставленными Заказчиком правоустанавливающими документами Объект оценки имеет адрес: Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2.

Краткое описание Объекта оценки приведено в нижеследующей таблице. Описание производилось на основании выписки из ЕГРН, а также на основании иной устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

На основании Задания на оценку, в целях сокращения расходов на конкурсное производство, оценка Объекта оценки производится без проведения осмотра Объекта оценки по фотоматериалам, а также устной и письменной информации, предоставленной Заказчиком.

Технический паспорт на здание, в котором расположено оцениваемое помещение не предоставлен, технический паспорт на Объект оценки также не предоставлен. Из фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, а также на основании данных, полученных из сети Интернет, Объект оценки располагается на первом этаже капитального пятиэтажного жилого дома.

**Таблица 5.1. Основные характеристики Объекта оценки**

| Характеристика                                         | Описание                                     |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Наименование Объекта в соответствии с выпиской из ЕГРН | Нежилое помещение                            |
| Адрес                                                  | Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2 |
| Кадастровый номер                                      | 48:20:0012406:228                            |
| Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.            | Данные не предоставлены                      |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб.                | Данные не предоставлены                      |
| Год постройки                                          | Данные отсутствуют                           |
| Сведения о реконструкции здания                        | Данные отсутствуют                           |
| Этажность здания                                       | 5                                            |
| Этаж расположения                                      | 1                                            |
| Общая площадь помещения, кв. м                         | 67,1                                         |
| Назначение по документам                               | Нежилое (торговое)                           |
| Текущее использование                                  | Сфера услуг (салон красоты)                  |
| Состояние основных конструктивных элементов здания     | Хорошее                                      |
| Состояние внутренней отделки                           | Хорошее                                      |
| Наличие отдельного входа                               | Отдельный вход с улицы                       |

По данным Заказчика, Объект оценки обеспечен всеми необходимыми электротехническими и санитарно-техническими устройствами.

Фотографии Объекта оценки, предоставленные Заказчиком, приведены ниже:







#### ***5.4.1. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость***

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

## 6. АНАЛИТИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

На рыночную стоимость Объекта оценки существенное влияние оказывают глобальные ценообразующие факторы, такие как общая макроэкономическая ситуация в стране и регионе в целом, в котором находится Объект оценки, а так же отраслевые.

Оценщиком были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки.

Изучение рыночных предпочтений в отношении Объекта оценки – это исследование, не ограничивающееся статическими текущими условиями, это анализ тенденций развития факторов, которые влияют на стоимость, чтобы определить направление, скорость, длительность, силу и пределы развития этих тенденций.

Как пример можно привести следующие ценообразующие факторы:

**Уровень и темпы развития экономики** – рост экономики, и в первую очередь финансового сектора, сопровождается положительной динамикой основных индикаторов рынка недвижимости. Обратная связь также имеет место – в период финансового кризиса, цены на рынке недвижимости начинают снижаться.

Рост ВВП и инвестиций способствуют развитию всех сегментов недвижимости. Так, например, для коммерческой недвижимости – офисной (как следствие роста компаний, прихода новых зарубежных фирм), гостиничной (вследствие увеличения туристического потока в рамках делового и познавательного туризма), торговой и складской недвижимости, так как высокая динамика ВВП предполагает высокую динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос на жилую недвижимость. Высокие темпы роста ВВП предполагают динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заемного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.

**Инфляционные ожидания** – обратной стороной является инфляция. Высокий уровень инфляции искажает инвестиционные предпочтения, требуя более высокой ставки доходности для проектов, что ограничивает выбор проектов. При этом себестоимость непосредственно строительства растет еще быстрее.

**Доступность финансовых ресурсов** – доступность финансовых рынков оказывает существенное влияние на развитие рынка недвижимости. Во всех сегментах недвижимости среднего и нижнего классов важна доступность кредитов. Определяющим является обще рыночный тренд, при котором в случае подорожания покупатель стремится купить все, потому что завтра будет еще дороже. Точно так же когда цены снижаются, тот, кто готов купить сегодня, придерживает деньги, чтобы купить завтра дешевле.

**Социально-демографические** – основной социальной тенденцией, которая оказывает существенное влияние на рынок недвижимости, является формирование среднего класса – наиболее широкой платежеспособной социальной прослойки, что ведет к более серьезным требованиям, предъявляемым к недвижимости, а именно – увеличение спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на недвижимость.

**Спрос и предложение** – увеличение спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Снижение платежеспособного спроса ведет к депрессии на рынке. Колебания активности в операциях с недвижимостью во многом определяются эластичностью предложения и спроса.

### 6.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РФ В ИЮЛЕ 2019 ГОДА

#### Производственная активность

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в

апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

### **О ситуации в сельском хозяйстве**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В помесечном выражении индекс вырос на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле–мае. Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля

хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7 %. Вместе с тем сохранявшаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), ситуация со сбором к началу августа нормализовалась. Так, по состоянию на 2 августа, показатели сбора превышают прошлогодние – на 21,7 % по картофелю и на 3,5 % по овощам (в середине июля показатели были значительно хуже – отставание по сбору составляло в среднем 21 % и 32 % соответственно).

Также сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 0,8 % г/г в июне после 0,1 % г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 0,9 % г/г в июне против 1,1 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне снижения поголовья птицы (на 1,6 % г/г за январь–июнь по отношению к соответствующему периоду прошлого года) второй месяц подряд снижается объем производства яиц.

### **Внутренний спрос**

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товароборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО "РЖД" ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправок в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины

прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/г в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

### **Рынок труда и доходы населения**

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Во 2кв19 реальные доходы населения продемонстрировали рост на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г в 1кв19.

Различные доходные компоненты продемонстрировали разнонаправленную динамику. С одной стороны, достаточно высоким остается рост оплаты труда наемных работников в реальном выражении (2,0 % г/г – во 2кв19). Также отмечается положительная динамика социальных трансфертов с учётом инфляции (рост на 2,4 % г/г во 2кв19 после снижения на 1,6 % г/г в 1кв19). С другой стороны, такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста обязательных платежей (на 5,5 % г/г в реальном выражении во 2кв19 после 6,6 % г/г в 1кв19). По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад обязательных платежей (-0,7 п.п.) был почти полностью связан с динамикой процентных платежей по кредитам населению. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Уровень безработицы во 2кв19 сохранился на минимальном уровне, достигнутом в марте (4,6 % SA от рабочей силы).

Во 2кв19 численность рабочей силы (с исключением сезонности) замедлила снижение по сравнению с предшествующим кварталом. Средняя численность занятого населения в апреле–июне снизилась на 150,6 тыс. чел. SA (-354,3 тыс. чел. SA в 1кв19), в то время как численность безработных сократилась на -37,9 тыс. чел. SA (-100,8 тыс. чел. SA в предшествующем квартале). Вместе с тем оба показателя продолжают снижение в годовом выражении (-1,1 % г/г и -5,3 % г/г).

В то же время данные портала HeadHunter сигнализируют о сокращении спроса на трудовые ресурсы.

Количество вакансий, размещенных на портале, в мае и июне сокращалось по отношению к соответствующим месяцам прошлого года (в июне – на 7 % г/г). В то же время количество резюме демонстрирует положительную, хотя и замедляющуюся, годовую динамику. В результате hh-индекс, показывающий соотношение активных резюме к вакансиям, во 2кв19 вырос до 6,2 по сравнению с 5,4 за аналогичный период прошлого года, тогда как на протяжении 2018 г. и в начале 2019 г. показатель демонстрировал снижение в годовом выражении.

### **Платежный баланс**

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

Нефтегазовый экспорт во 2кв19 сократился на 8,1 % г/г (после роста на 2,4 % г/г в 1кв19) в первую очередь за счет снижения физических объемов поставок. По данным ФТС России, в апреле–мае 2019 г. физический объем экспорта нефти и нефтепродуктов сократился на 10,6 % г/г и 8,2 % г/г соответственно, естественного природного газа – на 12,1 % г/г. Вместе с тем объем экспорта СПГ в апреле–мае, как и в 1кв19, продолжал расти высокими темпами благодаря запуску в декабре 2018 г. третьей очереди завода "Ямал-СПГ".

Вклад в снижение нефтегазового экспорта во 2кв19 внес и ценовой фактор. При этом снижение среднеконтрактных экспортных цен на естественный природный газ на 8,7 % г/г в апреле–мае было отчасти компенсировано ростом цен на экспорт российской нефти на +1,3 % г/г за тот же период.

Сокращение ненефтегазового экспорта во 2кв19 ускорилося (до -5,0 % г/г в стоимостном выражении после -1,4 % г/г в 1кв19). Снижение ненефтегазового экспорта стало результатом ухудшения как динамики физических объемов поставок, так и ценовой конъюнктуры по большинству товаров, что стало следствием ослабления внешнего спроса.

Экспорт угля в стоимостном выражении во 2кв19 продемонстрировал снижение по отношению к соответствующему периоду предыдущего года (-0,7 % г/г) после 10 кварталов роста двузначными темпами. Отрицательная годовая динамика также наблюдалась по основным товарным группам несырьевого неэнергетического экспорта. Так, экспорт пшеницы и меслина за апрель–май текущего года упал на 53,0% % г/г в стоимостном выражении вследствие снижения урожая зерновых в 2018 году. Экспорт черных металлов в стоимостном выражении в апреле–мае сократился на 24,6 % г/г, меди и никеля – на 9,3% г/г и 3,1% г/г соответственно. В то же время экспорт алюминия продолжил демонстрировать высокие темпы роста (39,1 % г/г во 2кв19).

Продолжающееся сокращение импорта товаров является сигналом о низком уровне совокупного спроса в российской экономике. Импорт товаров четвертый квартал подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-2,7 % г/г во 2кв19 после -3,3 % г/г в 1кв19), несмотря на значительное реальное укрепление рубля (на 5,8 % в январе–июне). Наибольший вклад в снижение импорта товаров в годовом выражении продолжают вносить инвестиционные товары, при этом динамика потребительского и промежуточного импорта также остается слабой.

Баланс услуг во 2кв19 (-7,6 млрд. долл. США) внес нейтральный вклад в динамику счета текущих операций. Как экспорт, так и импорт услуг сохранились приблизительно на уровне соответствующего квартала прошлого года.

Сальдо финансового счета во 2кв19 вышло в плюс (1,9 млрд. долл. США) за счет операций государственного сектора и нефинансовых компаний.

Положительное сальдо по государственному сектору во 2кв19 составило 8,0 млрд. долл. США (за аналогичный период прошлого года был зафиксирован отток в размере 11,1 млрд. долл. США) и стало результатом притока средств нерезидентов в российские ОФЗ и еврооблигации. Так, за апрель–июнь 2019 доля нерезидентов в ОФЗ увеличилась с 26,7 % до 30,8 %, а номинальный объем ОФЗ в портфеле нерезидентов вырос на 513 млрд. рублей до 2559 млрд. долл. США и достиг максимального значения в рублевом выражении за всю историю наблюдений. Кроме того, во 2кв19 Минфин России завершил расчеты в рамках доразмещения суверенных еврооблигаций с погашением в 2029 году в размере 1,5 млрд. долл. США и еврооблигаций с погашением в 2035 году в размере 1 млрд. долл. США.

По корпоративному сектору во 2кв19 также наблюдался приток капитала (+9,4 млрд. долл. США по сравнению с +5,7 млрд. долл. США во 2кв18), который стал результатом наращивания компаниями внешних обязательств. Вместе с тем отток по банковскому сектору в апреле–июне ускорился до -15,5 млрд. долл. США (-3,9 млрд. долл. США во 2кв18). В результате в целом по частному сектору был зафиксирован отток капитала в размере -6,1 млрд. долл. США (в аналогичном периоде прошлого года наблюдался приток +1,8 млрд. долл. США).

Объем резервных активов за 2кв19 увеличился на 16,6 млрд. долл. США (11,3 млрд. долл. США во 2кв18). Основным источником пополнения резервов в апреле–июне оставались операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила (за 2кв19 — в размере 15,9 млрд. долл. США).

Внешний долг с начала 2019 г. демонстрирует восходящую динамику, однако остается на низких по историческим меркам уровнях. Совокупный внешний долг Российской Федерации в январе–июле увеличился на 27,6 млрд. долл. США (до 482,4 млрд. долл. США на 1 июля) после достижения минимальных с 2009 года значений в декабре прошлого года. Прирост показателя был обеспечен главным образом государственным сектором (+20,0 млрд. долл. США за первые 6 месяцев текущего года). Рост задолженности наблюдался и по корпоративному сектору (+11,8 млрд. долл. США), в то время как банковский сектор продолжил сокращать обязательства перед нерезидентами (-4,2 млрд. долл. США). Вместе с тем отношение внешнего долга к ВВП (по оценке, 29,4 % на 1 июля) сохраняется вблизи минимальных с начала 2000-х годов уровней.

### **Банковский сектор**

После сигналов Банка России о возможном смягчении денежно-кредитной политики, поступивших в апреле–мае, банки начали снижать депозитные ставки, при этом сопоставимого уменьшения кредитных ставок не наблюдалось. Ставки по долгосрочным вкладам населения в мае снизились на -0,22 п.п. по сравнению с мартовским пиком, по краткосрочным — на 0,40 п.п. (до 6,85 % и 5,63 % соответственно). Нисходящая динамика ставок наблюдалась и в корпоративном сегменте депозитного рынка.

В то же время ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок более 1 года практически не изменились по сравнению с мартом (10,0 % в мае). Ставки по кредитам физическим лицам в апреле–мае оставались выше мартовского уровня как в кратко-, так и в долгосрочном сегменте. При этом в июне было зафиксировано снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования (до 10,29 % после 10,53 % в мае).

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в июне и июле ключевая ставка была дважды снижена на 25 б.п. (до 7,25 % годовых).

Оба решения совпали с ожиданиями рынка, что нашло отражение в смещении вниз кривой доходности ОФЗ в последние месяцы. В июне и июле среднемесячные ставки ОФЗ продолжили снижение: доходности 10-летних бумаг составили 7,60 % и 7,33 % соответственно (после 8,03 % в мае и 8,28 % в апреле). Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет.

Во 2кв19 наблюдалось сближение годовых темпов роста депозитов населения и компаний.

Рост вкладов населения на протяжении 2кв19 ускорился в годовом выражении и в июне достиг 7,3 % г/г в годовом выражении (в феврале–марте – 5,6–5,7 % г/г). Годовые темпы роста депозитов компаний, напротив, снизились до 7,5 % г/г с уровней выше 10 % в начале года. Как и в предыдущие периоды, расширение депозитной базы происходило в первую очередь за счет рублевых депозитов.

Основной вклад в рост банковского кредитного портфеля во 2кв19 внесло кредитование населения.

Рост задолженности по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации во 2кв19 продемонстрировал умеренное ускорение – до 6,2 % г/г в июне по сравнению с 5,2 % г/г в марте. В то же время годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля по-прежнему существенно уступают динамике потребительского кредитования, которое в июне выросло на 22,8 % г/г (с учетом ипотеки).

По состоянию на конец июня прирост розничного кредитного портфеля за скользящий год составил 3,0 трлн. рублей, из них 1,8 трлн. рублей пришлось на потребительское кредитование. Годовые темпы роста в указанном сегменте рынка во 2кв19 сохранялись на уровнях выше 23 %, несмотря на повышение Банком России надбавок к коэффициентам риска по потребительским кредитам, вступившее в силу с 1 апреля 2019 года. В то же время в сегменте ипотечного кредитования во 2кв19 наблюдалось замедление роста на фоне увеличения процентных ставок по сравнению с 1кв19.

Быстрый рост потребительского кредитования с начала текущего года сопровождается ростом долговой нагрузки. Предстоящие платежи по необеспеченным кредитам физических лиц, по оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 увеличились до 8,5 % от располагаемых доходов населения. При этом среднее значение показателя "Платеж / Доход" для новых заемщиков в сегменте кредитов наличными, по данным Банка России, выросло до 43,9 % в 1кв19.

В этих условиях Банк России в июне объявил о введении дополнительных мер по ограничению рисков в сегменте потребительского кредитования начиная с 1 октября 2019 года. Согласно новым правилам, надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам будут дифференцироваться в зависимости не только от полной стоимости кредита (ПСК), но и от полной долговой нагрузки заемщика (ПДН). В результате увеличение надбавок для наиболее закредитованных групп заемщиков (ПДН > 70 %) составит 30–110 п.п.

### **Глобальные рынки**

Во 2кв19 оперативная статистика указывала на дальнейшее охлаждение глобальной экономической активности.

Глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 продолжил снижение (до 51,5 по сравнению с 52,5 в 1кв19), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. Индекс промышленного производства в еврозоне находится в отрицательной области с ноября 2018 года. В США темпы роста в промышленности замедлились до 1,4 % г/г в среднем во 2кв19 по сравнению с 2,9 % г/г в среднем за 1кв19. На фоне продолжающихся торговых противоречий темпы роста ВВП Китая снизились во 2кв19 до 6,2 % г/г и достигли минимумов с 1992 года.

В июльском докладе World Economic Outlook (WEO) МВФ отметил ухудшение макроэкономических показателей в крупнейших экономиках вследствие усиления напряженности между США и Китаем в области торговли и технологий, сохранения неопределенности в отношении условий выхода Великобритании из Евросоюза, а также замедления динамики мировой торговли в первой половине 2019 года. Прогноз темпов роста мирового ВВП на 2019 год был снижен с 3,3% г/г до 3,2% г/г (в дополнение к апрельскому снижению на 0,2 п.п.).

Негативное влияние на оценки перспектив роста мировой экономики оказывает эскалация торговых противоречий.

В мае США повысили пошлины на импортируемую китайскую продукцию в объеме 200 млрд. долл. США с 10% до 25%, а также ввели ограничения в отношении китайских технологических компаний Huawei и ZTE. Китай в ответ объявил об увеличении импортных тарифов на американскую продукцию в объеме 60 млрд. долл. США с 10% до 25% с 1 июня. В течение 2кв19 также поступали сообщения о возможном введении пошлин на импорт товаров из Мексики и Евросоюза, однако впоследствии оно было отложено.

Встреча лидеров США и КНР на саммите G20 в Осаке 28–29 июня не привела к разрешению торговых противоречий. В начале августа Президент США Д. Трамп заявил о планируемом введении дополнительных тарифов на китайский импорт объемом 300 млрд. долл. США осенью текущего года, что привело к дальнейшему ухудшению настроений на финансовых рынках.

Цены на нефть марки "Юралс" в мае достигли почти 75 долл. США за баррель под влиянием ограничений со стороны предложения.

В начале 2кв19 росту нефтяных котировок способствовали ожидания прогресса в торговых отношениях между США и Китаем, а также эскалация гражданской войны в Ливии. Кроме того, 2 мая истек период отсрочки, предоставленной 8 странам-импортерам иранской нефти (Китай, Индия, Италия, Греция, Япония, Южная Корея, Тайвань, Турция), после которого они должны были отказаться от торговли энергоносителями с Ираном под угрозой введения в их отношении санкций со стороны США. В результате среднемесячная цена на нефть марки "Юралс" в апреле–мае превышала 71 долл. США за баррель (по сравнению с 63,2 долл. США за баррель в среднем за 1кв19).

Крупнейшие страны-экспортеры нефти, входящие в ОПЕК+, демонстрируют высокую приверженность выполнению взятых на себя обязательств. В июне страны ОПЕК выполнили соглашение на 122%. Несмотря на то, что Саудовская Аравия незначительно нарастила добычу, она все еще вносит наибольший вклад в достижение цели. Сокращение в июне составило 820 тыс. барр/с (при цели 322 тыс. барр/с) после 943 тыс. барр/с в мае. Страны, не входящие в ОПЕК, выполнили соглашение на 98 %, при этом сокращение добычи в России составило 262 тыс. барр/с (при цели 230 тыс. барр/с).

По итогам июльского заседания в Вене было принято решение о продлении соглашения по ограничению добычи нефти еще на 9 месяцев (до конца марта 2020 года). На рынок нефти в июле также оказывало влияние повышение напряженности в Ормузском проливе.

Начиная с июня негативное влияние на нефтяные котировки оказывало усиление пессимизма участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики.

Усиление торговых конфликтов (повышение взаимных пошлин между США и Китаем, заявления США о намерении ввести тарифы на импорт европейских и мексиканских товаров) вновь стали рассматриваться рынком как угроза для роста мировой экономики. На фоне замедления темпов роста ВВП Китая и ухудшающейся статистики по еврозоне нефтяные котировки опустились до минимумов с января 2019 года. В июне среднемесячная цена на нефть марки "Юралс" упала до 62,4 долл. США за баррель, а в июле5 составила 63,4 долл. США за баррель.

Еще одним фактором давления на нефтяные котировки выступает рост добычи нефти в США, которая в конце мая достигла нового рекорда (12,4 млн. барр./с.). При этом во 2кв19 в США наблюдался рост запасов сырой нефти и нефтепродуктов.

Сигналы о замедлении мировой экономики также оказывали негативное воздействие на цены промышленных металлов, в то время как цены на золото росли из-за увеличения неопределенности.

На рынках цветных металлов во 2кв19 наблюдалась негативная динамика: цена на медь в апреле–июне снизилась на 7,8 %, на алюминий – на 6,0 %, на никель – на 2,2 %. В июле цены на медь и алюминий продолжили падение (-1,3 % и -0,5 % соответственно). Цены на никель выросли на фоне заявлений Правительства Индонезии о возможном

введении ограничения экспорта никелевой руды с 2022 года, а также увеличения спроса на никель со стороны Китая.

На фоне усиливающихся опасений относительно замедления мировой экономики цена на золото выросла на 9,1% во 2кв19, достигнув в конце июня шестилетнего пика (1426 долл. США за тройскую унцию). В июле рост цен на золото продолжился (+1,1%).

На рынки природного газа, угля и сельскохозяйственных товаров существенное влияние в последние месяцы оказывал погодный фактор.

Цены на газ в Европе во 2кв19 снизились на 34,2 %, что было обусловлено избытком предложения сжиженного природного газа на рынке и более теплой, чем в прошлом году, погодой. Цены на уголь в Европе за апрель–июнь также упали (на 30,6 %) вследствие переключения потребителей на более дешевый газ. В июле цены на газ и на уголь отыграли часть падения (рост на 9,2 % и 18,5 % соответственно), что было связано с ростом спроса на газ со стороны сектора электрогенерации из-за аномальной жары в конце июня и последней декаде июля, снижения выработки электроэнергии на ветроэлектростанциях, а также технических неполадок на норвежских месторождениях.

На рынках сельскохозяйственных товаров в 2кв19 наблюдался рост цен (+9,2 %) под действием неблагоприятных погодных условий (засушливая погода). В июле по мере поступления нового урожая цены начали снижаться (-5,7 %).

После значительного смягчения риторики ФРС США в июле приняла решение о первом с декабря 2008 г. снижении процентной ставки.

В июле на заседании ФРС США снизила процентную ставку на 25 б.п. до уровня 2,00–2,25% (на предыдущих четырех заседаниях ставка была сохранена без изменений). Решение совпало с ожиданиями рынка. Как отмечается в пресс-релизе, снижение ключевой ставки было произведено в условиях повышенной неопределенности на глобальных рынках и нахождения инфляции ниже целевого ориентира в 2 %. Вместе с тем на пресс-конференции глава ФРС США Дж. Пауэлл назвал принятое решение "корректировкой в середине экономического цикла" и подчеркнул, что дальнейшее снижение ставок не гарантировано.

ЕЦБ в июне скорректировал формулировку вступительного заявления в связи с ухудшающимися ожиданиями по инфляции в еврозоне: теперь регулятор прогнозирует сохранение процентных ставок неизменными, по крайней мере, до конца первой половины 2020 года (ранее – "до конца 2019 года"). Также обсуждалась возможность возобновления программы количественного смягчения (которая была завершена в конце 2018 года) и снижения процентных ставок, если макроэкономические прогнозы продолжат ухудшаться.

Коррекция ожиданий относительно денежно-кредитной политики крупнейших центральных банков оказывала поддержку мировым рынкам акций в июне.

Так, индекс S&P 500 в июне прибавил 6,9 % после падения на 6,6 % в мае, обусловленного эскалацией торговых противоречий между США и Китаем. В июле рост индекса продолжился: в конце месяца он достиг нового исторического максимума (свыше 3025 на закрытии торгов 26 июля) после публикации более позитивных, чем ожидалось, данных по ВВП США за 2кв19. Вместе с тем на других фондовых площадках в июле наблюдалась более умеренная динамика на фоне слабой экономической статистики. Индекс европейских акций STOXX 600 в июле показал околонулевую динамику после роста на 4,3 % в июне, а индекс MSCI EM в июле снизился на 1,7 % после июньского роста на 5,7 %.

Российский рубль в последние месяцы продолжал демонстрировать более позитивную динамику, чем валюты других стран с формирующимися рынками.

В апреле–июле российская валюта укрепилась на 3,0%, при этом к концу июня валютный курс достиг уровней 62–63 рублей за доллар США. За тот же период индийская рупия, мексиканское песо, южноафриканский ранд, бразильский реал и турецкая лира укрепились менее существенно. Валюты Китая, Турции и восточноевропейских стран по итогам апреля–июля продемонстрировали ослабление по отношению к доллару США.

#### **Выводы:**

1. Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во

- 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.
2. Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.
  3. Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учетом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.
  4. Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.
  5. По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.
  6. Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

*При подготовке обзора были использованы материалы, опубликованные на Интернет-портале Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru>) 07 августа 2019 года.*

## **6.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ГОРОДА ЛИПЕЦКА ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА**

Оборот по крупным и средним организациям г. Липецка за январь - июнь 2019 года составил 390,9 млрд. рублей, или 101% к аналогичному периоду 2018 года (в действующих ценах).

За 6 месяцев 2019 года крупными и средними организациями отгружено товаров собственного производства и выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 307,8 млрд. рублей, или 98% к январю-июню 2018 года в фактически действующих ценах.

В I полугодии 2019 года хозяйствами всех категорий произведено 18,5 тонн скота и птицы на убой в живом весе, или 97% к I полугодию 2018 года, молока – 249,7 тонн (94%), яиц - 660 тыс. штук (98%).

Предприятиями и организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками в январе - июне 2019 года на территории областного центра построено 1870 квартир общей площадью 129,4 тыс. кв. метров, что составляет 92% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" крупными и средними организациями в январе-июне 2019 года, составил 4475,5 млн. рублей, или 98% к январю - июню 2018 года.

Инвестиции в основной капитал по организациям без субъектов малого предпринимательства в I полугодии 2019 года по городу составили 20,9 млрд. рублей, или 121% к уровню I полугодия 2018 года.

Грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий всех видов экономической деятельности увеличился по сравнению с январем-июнем 2018 года на 18% и составил 70,8 млн. т-км.

Перевезено 1,3 млн. тонн грузов автомобильным транспортом крупных и средних предприятий всех видов экономической деятельности (126% к уровню января - июня 2018 года).

Оборот розничной торговли г. Липецка по крупным и средним предприятиям в январе-июне 2019 года выразился в сумме 32,9 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 14%.

Оборот общественного питания по крупным и средним предприятиям вырос в I полугодии 2019 г. на 32% и составил 672,4 млн. рублей.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по городу в июне 2019 года составила 3697 рублей.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2019 года сложился положительный и составил 68,4 млрд. рублей. Доля прибыльных организаций в общем числе организаций составила 69%.

На крупных и средних предприятиях города в январе-июне 2019 года работало 133,8 тыс. человек, их среднемесячная начисленная заработная плата составила 42505 рублей, что на 11% выше (в номинальном исчислении), чем в аналогичном периоде прошлого года.

Численность населения г. Липецка по предварительной оценке по состоянию на 1 июля 2019 года составила 509,5 тыс. человек и увеличилась с начала года на 119 человек.

За шесть месяцев текущего года родилось 2305 человек, умерло 3294 человека. Число умерших превысило число родившихся на 43%.

Миграционный прирост населения составил 1108 человек. За январь-июнь 2019 года прибыло 6510 и выбыло 5402 человека.

*При подготовке обзора были использованы материалы, опубликованные на официальном сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Липецкой области (<https://lipstat.gks.ru>). Дата публикации 09 сентября 2019 года.*

### 6.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок коммерческой недвижимости широко представлен объектами производственно-складского, офисного, торгового назначения и сферы услуг.

Торговая недвижимость и объекты для сферы услуг (салоны, кафе и пр.) имеют самые высокие цены и арендные ставки, офисная недвижимость стоит немного дешевле и

по наиболее низким ценам предлагается к продаже и аренде производственно-складская недвижимость.

Объект оценки имеет торговое назначение (по документам), и фактически используется под помещение сферы услуг. Анализ рынка показал, что помещения сферы услуг на рынке приравняются к торговым помещениям и цены на них находятся в том же ценовом диапазоне.

Объекты подобного типа широко представлены встроенными помещениями и разброс цен довольно велик, он составляет от 35 000 до 95 000 руб. за кв. м. Самые дешевые помещения, предлагаемые к продаже, располагаются на окраинах города в подвальных или цокольных этажах и требуют ремонта. Наиболее дорогие расположены в центре города, на красной линии вдоль основных улиц города и имеют более качественную отделку внутренних помещений. Арендные ставки для торговых объектов (объектов сферы услуг) составляют от 500 до 3 000 руб./кв. м в месяц.

Помимо расположения и качества отделки помещений на цену торговой недвижимости влияют также такие факторы как наличие отдельного входа, этаж расположения, наличие парковки и пр.

Рынок также широко представлен помещениями универсального назначения, предлагаемые к продаже и аренде под офисы или торговлю без ограничения функционального использования. Цены на подобные помещения находятся в тех же ценовых диапазонах, что торговые и офисные помещения.

#### **Выводы:**

1. Объекты торгового назначения (сферы услуг) предлагаются к продаже от 35 000 до 95 000 руб. за кв. м.
2. Арендные ставки для торговых объектов составляют от 500 до 3 000 руб./кв. м в месяц.
3. Рынок также широко представлен помещениями универсального назначения, предлагаемые к продаже и аренде под офисы или торговлю без ограничения функционального использования. Цены на подобные помещения находятся в тех же ценовых диапазонах, что торговые и офисные помещения.

*Источник информации: архив Оценщика, интернет-ресурсы (<https://pro-land.org>, <https://lipetsk.cian.ru/>, <https://www.avito.ru> и др.).*

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Неотъемлемой составной частью оценки рыночной стоимости объекта недвижимости является концепция наиболее эффективного, т. е. оптимального по доходности использования рассматриваемого объекта. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправдано, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

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

**а) правомочность** – рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат действующим документам о зонировании города, об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству;

**б) физическая осуществимость** – рассмотрение технологически реальных для оцениваемых объектов способов использования;

**в) финансовая оправданность** – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу недвижимости;

**г) максимальная эффективность** (оптимальный вариант застройки) – рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объектов оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Особенностью анализа наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов участка земельного участка как условно свободного; участка земли с улучшениями.

**Анализ НЭИ условно свободного земельного участка** базируется на рассмотрении земельного участка, свободного от застройки и предпосылке строительства улучшений.

**Анализ НЭИ застроенного земельного участка** базируется на предпосылке о переоборудовании (в случае необходимости) существующих улучшений под рассматриваемую функцию или строительства дополнительных объектов при сохранении или сносе существующих.

### 7.1. АНАЛИЗ УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

Обязательным требованием при анализе наиболее эффективного использования является анализ наилучшего использования участка как свободного. Тем не менее, в рамках данного отчета выполнение указанной процедуры не представляется возможным вследствие того, что оценивается встроенное помещение в отдельно стоящем здании. Земельный участок (доля земельного участка), относящийся к оцениваемому помещению, не может быть выделен в натуре, а его границы - не могут быть определены. Возможное использование участка будет неразрывно связано с использованием прилегающих землепользований.

При данном анализе предполагается, что участок земли является незастроенным, т.е. условно свободным от улучшений (предполагается снос имеющихся улучшений).

Анализ наиболее эффективного использования участка земли как свободного не проводился, так как оцениваемое помещение находится в многоквартирном жилом доме, собственниками которого являются многие организации и физические лица. А также, учитывая его хорошее техническое состояние, и то, что функциональное назначение здания соответствует зонированию данного района, снос здания не представляется целесообразным.

## 7.2. АНАЛИЗ УЧАСТКА С ИМЕЮЩЕЙСЯ ЗАСТРОЙКОЙ

Объектом оценки является недвижимое имущество – встроенное помещение нежилого назначения, расположенное по адресу Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2.

### **Правомочность и физическая осуществимость**

Объект оценки согласно правоустанавливающим документам, предоставленным Заказчиком, имеет торговое назначение, в настоящее время используются под салон красоты (сфера услуг).

На основании выписки из ЕГРН оцениваемое помещение является нежилым. Таким образом, юридически допустимым использованием Объекта оценки является использование в нежилых целях. Данный вид использования является физически осуществимым.

Таким образом, правомочным и физически осуществимым является использование Объекта оценки в нежилых целях.

### **Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты (затраты на строительство, операционные расходы, финансовые издержки). Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово оправданные.

Кроме того, условие финансовой оправданности достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже отдачи для одного из надежных альтернативных проектов.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов оценки будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Поскольку в рамках данной работы целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства, фактором, который следует принять во внимание при определении рыночной стоимости, является фактическое использование (как есть).

В соответствии с обзором рынка, приведенным в разделе 6.3, торговая недвижимость (недвижимость сферы услуг) имеют на рынке максимальные цены. Анализ рынка показал, что помещения сферы услуг на рынке приравниваются к торговым помещениям и цены на них находятся в том же ценовом диапазоне.

Соответственно, максимально эффективным, т.е. приносящим максимальную стоимость, будет использование Объекта оценки в текущем состоянии в качестве торгового помещения (помещения сферы услуг).

Также следует отметить, что в соответствии с Заданием на оценку, Оценка Объекта оценки проводится без учета всех существующих обременений на Объект оценки. Оценка Объекта оценки осуществляется в текущем состоянии при текущем функциональном использовании. Использование Объекта оценки в качестве торгового помещения (помещения сферы услуг) не противоречит данному требованию.

### **Вывод:**

Таким образом, *наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества, обеспечивающим его максимальную стоимость, является вариант использования Объекта оценки в текущем состоянии по прямому назначению, в соответствии с технической документацией в качестве торгового помещений (помещения сферы услуг).*

## 8. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1) и Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7) установлены три подхода к оценке: **затратный, сравнительный и доходный.**

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основу затратного подхода положен принцип, согласно которому покупатель не заплатит за существующее имущество больше, чем затраты на приобретение объектов аналогичной полезности. Частичная потеря стоимости имущества, связанная как с эксплуатацией объекта оценки, так и с их естественным старением, учитывается путем определения износа в процентном или стоимостном выражении.

На достоверность результатов, полученных в рамках данного подхода, может в значительной степени повлиять неточность при определении стоимости строительства износа и устареваний. Это обстоятельство может внести значительную погрешность в результаты расчета.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Таким образом, сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не

заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Используя доходный подход, оценщик рассчитывает текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода<sup>1</sup>:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

**Метод прямой капитализации доходов** – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

**Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал** – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, в свою очередь, имеет с формальной (математической) точки зрения две разновидности:

- метод дисконтирования денежных потоков – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения;
- метод капитализации доходов по расчетным моделям – метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

К недостаткам доходного подхода следует отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта оценки, которая обусловлена сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

<sup>1</sup>Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.162-164

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик рассмотрел возможность применения трех подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

#### **Затратный подход**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Процедура оценки в рамках затратного подхода включает следующие действия:

- расчет затрат на возведение нового аналогичного объекта;
- определение величины суммарного износа улучшений;
- уменьшение стоимости строительства на сумму накопленного износа для получения стоимости улучшений;
- расчет стоимости земельного участка, относящегося к улучшениям;
- добавление к рассчитанной стоимости улучшений стоимости земли.

Согласно статье 24а ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей. Объектом оценки является встроенное помещение. Применение затратного подхода для оценки встроенных помещений практически затруднено, так как земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению, физически не выделен. В этом случае, определить стоимость земельного участка не представляется возможным, что не позволяет применить техники затратного подхода.

**Вывод:** Данный факт обусловил *отказ от применения затратного подхода*.

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на использовании информации о продажах аналогичных объектов на региональном рынке. Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой объект коммерческой недвижимости. Анализ рынка показал, что на рынке достаточно объектов, сопоставимых с Объектом оценки по местоположению, функциональному назначению и физическим характеристикам.

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

#### **Доходный подход**

Доходный подход основан на моделировании инвестиционных мотивов вложений в объекты недвижимой собственности, основанных на приобретении имущества с целью его дальнейшей доходной эксплуатации и получении дохода от сдачи в аренду.

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой объект доходной недвижимости, на рынке имеется достаточное количество данных для расчета арендной ставки за Объект оценки.

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

## 9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 9.2.1. Описание сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений<sup>1</sup>. Учитывая специфику российского рынка недвижимости (информация об условиях сделки в большинстве случаев конфиденциальна, а доступная информация не всегда отражает реальную цену сделки), цена предложения является более надежным и реальным ориентиром. Информация в листингах предложения общедоступна, наглядна и может быть подтверждена (копии интернет-страниц, коммерческое предложение, данные периодических специализированных изданий и т.д.), поэтому ее использование не противоречит федеральным стандартам оценки.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

1. Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
2. При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки".

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки по так называемой "первой группе элементов сравнения", относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, т.е. речь идет о последовательных корректировках;
- во вторую очередь производятся корректировки по так называемой "второй группе элементов сравнения", относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату,

<sup>1</sup>Ст. 22а ФСО №7

полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были соблюдены Оценщиком.

### **9.2.2. Выбор метода расчета**

#### **Методы расчета корректировок<sup>1</sup>**

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

#### **Количественные методы расчета корректировок**

Количественные методы анализа основаны на использовании математики. Один из наиболее простых – **анализ пар данных**. Он используется для расчета корректировок по элементам сравнения обеих групп. Применение данного метода позволяет оценщику определить корректировку на элемент сравнения путем сравнения двух объектов, отличающихся этим элементом. Метод анализа пар данных является одним из наиболее наглядных методов расчета корректировок. Однако использовать его необходимо осторожно, так как вероятность получить неверные результаты достаточно высока. Это может случиться, если сравниваемые пары являются случайными и не отражают реального рыночного ценообразования. Связано это с тем, что часто доступной является лишь очень узкая выборка достаточно схожих объектов, при этом трудно количественно определить корректировки, относимые ко всем имеющимся элементам сравнения. Корректировка, полученная из одной пары продаж, не обязательно отличается репрезентативностью, так же как единственная продажа не отражает рыночной стоимости.

Близким по сути к методу анализа пар данных, но статистически более надежным является метод **анализа групп данных**. Он предусматривает группирование данных по таким независимым переменным, как дата продажи или местоположение, с целью выявления статистических закономерностей изменения стоимости во времени или по месту. Уместным здесь будет использование математического аппарата кластерного анализа<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.97-100.

<sup>2</sup>Кластерный анализ – классификация объектов по характеризующим их признакам, разделение совокупности объектов на однородные группы, близкие по определяющим критериям, выделение объектов определенной группы (Интернет-источник: Современный экономический словарь – <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>)

**Метод линейной алгебры** основан на решении систем линейных уравнений в матричном виде. Каждое уравнение такой системы является уравнением расчета стоимости объекта оценки на основе информации о цене  $i$ -ого аналога. Если количество аналогов равно на единицу больше числа элементов сравнения, такая система имеет единственное решение. Особенность этого метода состоит в том, что он применяется для расчета корректировок по второй группе элементов сравнения. Решением системы является матрица-строка, содержащая не только искомое значение стоимости объекта оценки, но и значения вкладов в рыночную стоимость каждого элемента сравнения. Метод линейной алгебры обладает тем же недостатком, что и метод анализа пар данных: он требует использования абсолютно достоверных аналогов. Любой недостоверный аналог может исказить картину оценки стоимости до неузнаваемости.

Этого недостатка лишены **методы оценки объектов недвижимости с применением аппарата корреляционно-регрессионного или кластерного анализа**. При наличии хорошей информации они позволяют получить весьма убедительные результаты. Эффективность их зависит от соотношения числа элементов сравнения или факторов, влияющих на цену, и количества сопоставимых объектов (аналогов). Чем больше факторов стоимости, тем более многочисленной должна быть база данных, чтобы получить достоверный результат. Для получения статистически обоснованного результата требуется такое количество аналогов, чтобы их было больше, чем число факторов стоимости, как минимум в 5-10 раз.

Таким образом, для учета при проведении оценки влияния, например, восьми ценообразующих факторов необходимо не менее 40 объектов-аналогов. Современное состояние рынка предложения зачастую не позволяет получить достаточное количество сопоставимых с объектом оценки объектов-аналогов для построения обоснованной корреляционно-регрессионной модели.

**Графический анализ** является визуальной процедурой **метода статистического анализа**. На основе анализа графиков изменения цен оценщик может сделать вывод о характере изменения стоимости и подобрать соответствующую кривую, способную аппроксимировать выявленную тенденцию.

Методы матричной алгебры, статистического, корреляционно-регрессионного и графического анализа используются преимущественно для расчета корректировок по второй группе элементов сравнения.

В **методе анализа затрат** в качестве основы для внесения корректировок используются данные о затратах, которые необходимо сделать в отношении аналога, чтобы привести его технические или правовые характеристики к объекту оценки. К ним можно отнести затраты на косметический или капитальный ремонт аналога или, например, расходы на перевод объекта в нежилой фонд. Важно, чтобы сделанные корректировки соответствовали средним рыночным показателям и не противоречили принципу вклада.

**Анализ вторичных данных** – это метод определения корректировок на основе рекомендаций, сформулированных в специализированных изданиях по недвижимости. Для этого желательно использовать издания, которые пользуются популярностью и признаваемы всеми субъектами рынка недвижимости, включая продавцов и покупателей.

#### **Качественные методы расчета корректировок**

**Метод экспертных оценок** представляет собой модификацию метода относительного сравнительного анализа. В этом методе данные сопоставимых продаж, полученные методом экспертного опроса, ранжируются в убывающем или возрастающем порядке. Затем оценщики анализируют каждую сделку, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в выборке.

**Метод интервью** следует отнести к вспомогательным методам оценки искомой стоимости объекта оценки. Он основан на изучении мнений о стоимости объекта оценки или каких-либо его качествах квалифицированных участников рынка: инвесторов,

оценщиков, риелторов, брокеров и т.п. Такую информацию необходимо рассматривать как дополнительную информацию о стоимости объекта оценки, подтверждающую или опровергающую полученный оценщиками результат.

**Метод относительного сравнительного анализа** применяется в основном тогда, когда количество аналогов меньше числа элементов сравнения. В отличие от количественных методов, корректировки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Метод оперирует такими качественными категориями, как "лучше" или "хуже". В основе метода лежит анализ сопоставимости характеристик объекта оценки и аналогов с целью определения места оцениваемого объекта в вариационном ряду<sup>1</sup> цен аналогов. Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной стоимости объекта оценки. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынка недвижимости. Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшего показателя (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшего показателя стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества. Методология оценки рыночной стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества.

### Выбор метода расчета

Согласно п. 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При реализации сравнительного подхода для определения стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета был использован **метод последовательных корректировок<sup>2</sup> (метод анализа вторичных данных<sup>3</sup>)**. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить в необходимой степени достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Согласно п. 22д ФСО № 7 при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам

<sup>1</sup>Вариационным рядом чисел называется ряд чисел, расположенных в возрастающем или убывающем порядке

<sup>2</sup>п. 22д ФСО № 7.

<sup>3</sup>Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.97-100.

сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

### 9.2.3. Структура расчета

Определение стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводилось методом количественных корректировок в следующей последовательности:

1. Выбор единицы сравнения: цена за 1 кв. м общей площади (удельный показатель).
2. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки по характеристикам и местоположению. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам (стоимость и условия продажи, дата предоставления информации, физические характеристики, местоположение и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с Объектом оценки по ценообразующим факторам – элементам сравнения (в рамках первой и второй групп поправок), выявление различий объектов по этим факторам и внесение корректировок в цену каждого объекта-аналога соответственно выявленным различиям.
4. Определение стоимости Объектом оценки на основании принципа вклада скорректированных удельных показателей цен объектов-аналогов в стоимость Объектом оценки (с учетом весовых коэффициентов, рассчитанных для каждого объекта-аналога).

Корректировки первой группы поправок вносятся последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены объекта-аналога выполняется на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

Цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировки по  $i$ -му элементу сравнения первой группы поправок ( $CI_{n,i}$ ) вычисляется по формуле:

$$C_{n,i}^I = C_{n,(i-1)}^I \times (1 + k_{n,i}^I),$$

где  $C_{n,(i-1)}^I$  – цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировки по  $(i-1)$ -му элементу сравнения первой группы поправок;  $k_{n,i}^I$  – корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения первой группы поправок в процентах.

Таким образом, цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок ( $CI_n$ ) равна цене данного объекта, скорректированной по последнему элементу первой группы поправок.

Корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении ( $KII_{n,i}$ ) определяется от цены данного объекта после корректировок по первой группе поправок по формуле:

$$K_{n,i}^{II} = C_n^I \times k_{n,i}^{II},$$

где  $C_n^I$  – цена  $n$ -го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок;  $k_{n,i}^{II}$  – корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения второй группы поправок в процентах.

Суммарная корректировка  $n$ -го объекта-аналога по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении ( $KII_n$ ) рассчитывается как сумма корректировок данного объекта по каждому элементу сравнения второй группы поправок по формуле:

$$K_n^{II} = \sum_{i=1}^b K_{n,i}^{II},$$

где  $K_{n,i}^{II}$  – корректировка  $n$ -го объекта-аналога по  $i$ -му элементу сравнения второй группы в абсолютном (денежном) выражении;  $b$  – количество элементов сравнения второй группы поправок.

Результирующая (скорректированная по первой и второй группам) цена  $n$ -го объекта-аналога ( $C_n$ ) рассчитывается как сумма цены данного объекта,

скорректированной по первой группе поправок, и значения его суммарной корректировки по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении, по формуле:

$$C_n = C_n^I + K_n^{II},$$

где  $C_n^I$  – цена n-го объекта-аналога после корректировок по первой группе поправок;  $K_n^{II}$  – суммарная корректировка n-го объекта-аналога по второй группе поправок в абсолютном (денежном) выражении.

#### **9.2.4. Выбор единицы сравнения**

Согласно п. 22г ФСО № 7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности, цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решения о заключении сделок по купле-продаже участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Соответственно, поскольку аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены объектов недвижимости, приходящиеся на 1 кв. м.

Таким образом, в настоящем Отчете единицей сравнения принята цена 1 кв. м. объектов, рассматриваемых в качестве аналогов Объекта оценки, выраженная в рублях РФ. Выбор вышеуказанной единицы сравнения обусловлен тем, что показатель цены продажи – это величина, сформированная рынком по состоянию на дату определения стоимости. Данная величина наиболее полно отражает влияние фактора спроса и предложения на рынке недвижимости.

Прочие единицы сравнения не рассматриваются ввиду того, что не позволяют отразить особенности рассматриваемого объекта, либо приведут к аналогичным результатам.

#### **9.2.5. Выбор объектов-аналогов**

Согласно п. 10 ФСО № 1 объект-аналог – это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Согласно п. 22б ФСО № 7 объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

Для реализации метода последовательных корректировок было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, сопоставимых с Объектом оценки. Источником информации являлись предложения, размещенные на Интернет-порталах недвижимости. При выборе объектов-аналогов соблюдался критерий сопоставимости данных объектов с Объектом оценки по местоположению и основным физическим характеристикам.

В соответствии с п. 11б ФСО № 7 в случае, если данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

При подборе аналогов Оценщик исходил из характеристик Объекта оценки, выбирались объекты, максимально сопоставимые с Объектом оценки по своим экономическим и техническим характеристикам.

В качестве аналогов было отобрано 4 объекта торгового и универсального (свободного) назначения. Копии объявлений о продаже выбранных объектов приведены в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

Параметры объектов-аналогов уточнялись путем проведения телефонных переговоров с продавцами или их представителями. Полное описание отобранных для расчета объектов-аналогов находится в архиве Оценщика. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

По информации от продавцов (представителей продавцов) выбранных объектов, рассматриваемые аналоги предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

В случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

Предварительно цены объектов-аналогов были очищены от НДС.

Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице ниже.

**Таблица 9.1. Основные параметры объектов сравнения, сопоставимых с  
Объектом оценки**

| Характеристики                                 | Объект оценки                            | Объект-аналог № 1                                       | Объект-аналог № 2                                      | Объект-аналог № 3                              | Объект-аналог № 4                         |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Адрес                                          | Липецк, ул. Валентины Терешковой, дом 16 | Липецк, улица Валентины Терешковой, 11/1, р-н Советский | Липецк, улица Валентины Терешковой, 5/1, р-н Советский | Липецк, улица 50 лет НЛМК, 11, р-н Октябрьский | Липецк, улица Лутова, 14, р-н Октябрьский |
| Площадь, кв. м                                 | 67,1                                     | 30,2                                                    | 48,0                                                   | 67,0                                           | 37,0                                      |
| Цена предложения с учетом НДС, руб.            |                                          | 3 200 000                                               | 5 200 000                                              | 7 000 000                                      | 4 200 000                                 |
| Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м     |                                          | 88 300                                                  | 90 278                                                 | 87 065                                         | 94 595                                    |
| Передаваемые права                             | собственность                            | собственность                                           | собственность                                          | собственность                                  | собственность                             |
| Условия финансирования                         | рыночные                                 | рыночные                                                | рыночные                                               | рыночные                                       | рыночные                                  |
| Условия сделки (сделка/предложение)            | сделка                                   | предложение                                             | предложение                                            | предложение                                    | предложение                               |
| Условия рынка (дата сделки/предложения)        | 12.09.2019                               | 11.09.2019                                              | 11.09.2019                                             | 11.09.2019                                     | 11.09.2019                                |
| Функциональное назначение                      | торговое                                 | торговое                                                | торговое                                               | торговое                                       | торговое                                  |
| Статус населенного пункта                      | областной центр                          | областной центр                                         | областной центр                                        | областной центр                                | областной центр                           |
| Местонахождение в пределах города              | центр города                             | центр города                                            | центр города                                           | центр города                                   | центр города                              |
| Расположение относительно красной линии        | на красной линии                         | на красной линии                                        | на красной линии                                       | на красной линии                               | на красной линии                          |
| Близость к остановкам общественного транспорта | в непосредственной близости              | в непосредственной близости                             | в непосредственной близости                            | в непосредственной близости                    | в непосредственной близости               |
| Расстояние до метро                            | отсутствует                              | отсутствует                                             | отсутствует                                            | отсутствует                                    | отсутствует                               |
| Пешеходный трафик                              | высокий                                  | высокий                                                 | высокий                                                | высокий                                        | высокий                                   |
| Тип парковки                                   | стихийная парковка                       | стихийная парковка                                      | стихийная парковка                                     | стихийная парковка                             | стихийная парковка                        |
| Доступ к объекту                               | свободный                                | свободный                                               | свободный                                              | свободный                                      | свободный                                 |
| Общая площадь, кв. м                           | 67,1                                     | 30,2                                                    | 48,0                                                   | 67,0                                           | 37,0                                      |
| Тип объекта                                    | встроенное помещение                     | встроенное помещение                                    | встроенное помещение                                   | встроенное помещение                           | встроенное помещение                      |
| Этаж расположения                              | 1 этаж                                   | 1 этаж                                                  | 1 этаж                                                 | 1 этаж                                         | 1 этаж                                    |
| Наличие отдельного входа                       | есть                                     | есть                                                    | есть                                                   | есть                                           | есть                                      |
| Класс качества                                 | -                                        | -                                                       | -                                                      | -                                              | -                                         |

| Характеристики               | Объект оценки | Объект-аналог № 1                                                                                                                                                                                                        | Объект-аналог № 2                                                                                                                                                                                                                                                | Объект-аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                | Объект-аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Физическое состояние объекта | хорошее       | хорошее                                                                                                                                                                                                                  | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                          | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                          | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Состояние отделки            | хорошее       | хорошее                                                                                                                                                                                                                  | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                          | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                          | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Источник информации          |               | тел. 8-960-155-39-35,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1763615466">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1763615466</a> | тел. 8-962-352-75-34,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_48_m_1791362540">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_48_m_1791362540</a> | тел. 8-920-547-07-27,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_67_m_1803927622">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_67_m_1803927622</a> | тел. 8-951-309-17-06,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_37_m_867211337">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_37_m_867211337</a> |

## Выбор критериев сравнения по первой группе поправок и расчет базовых скорректированных цен объектов сравнения

С помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между объектами сравнения и Объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

1. **Корректировка на состав передаваемых прав** учитывает влияние объема передаваемых прав на результат оценки. В связи с тем, что на объекты сравнения, также как и на Объект оценки передаются на правах собственности, корректировка на состав передаваемых прав не проводилась.
2. **Условия финансирования:** при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот. Корректировка на условия финансирования сделки не проводилась, поскольку данные характеристики аналогичны для Объекта оценки и объектов сравнения.
3. **Условия сделки:** корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен сделок и цен предложений. Все отобранные объекты сравнения представляют собой предложения по продаже встроенных помещений, в соответствии с чем, должна быть проведена корректировка на параметр цена сделки/предложение. Это вызвано тем, что продавец всегда завышает цену предложения, предполагая некоторую скидку при продаже (скидка на торг). Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Согласно данному изданию под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими следками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупные и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Объект оценки, а также принятые для него объекты-аналоги являются объектами коммерческой недвижимости, расположенные в центре Липецка, спрос на подобные объекты стабильно высок. Таким образом, на основании вышесказанного скидка на торг принята для активного рынка. Для расчетов было принято среднее значение скидки на торг.

Корректировка на торг для активного рынка составила **-10,3%** (Выкопировка из "Справочника оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В., раздел 8.2.1, табл. 168 представлена на рисунке ниже).

## Рисунок 9.1. Значения скидок на торг на активном рынке

### 8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

| Класс объектов                                                                                 | Активный рынок |                        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                                                                | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                                                      |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты<br>свободного назначения и<br>сходные типы объектов<br>недвижимости | 10,3%          | 9,9%                   | 10,8% |
| 2. Высококласные офисы<br>(Офисы классов А, В)                                                 | 9,8%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 3. Высококласная торговая<br>недвижимость                                                      | 9,7%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 4. Недвижимость,<br>предназначенная для<br>ведения определенного вида<br>бизнеса               | 13,1%          | 12,2%                  | 13,9% |

4. **Условия рынка (время продажи):** данная корректировка определялась на основе данных о динамике цен продаж на рынке коммерческой недвижимости Липецка. Так как предложения к продаже актуальны на дату оценки, корректировка не производилась.

Корректировочные таблицы приведены ниже.

**Таблица 9.2. Расчет базовых скорректированных цен продажи объектов сравнения**

| <b>Характеристики</b>                                         | <b>Объект оценки</b> | <b>Объект-аналог № 1</b> | <b>Объект-аналог № 2</b> | <b>Объект-аналог № 3</b> | <b>Объект-аналог № 4</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м                                  |                      | 88 300                   | 90 278                   | 87 065                   | 94 595                   |
| Передаваемые права                                            | собственность        | собственность            | собственность            | собственность            | собственность            |
| Величина корректировки, о.е.                                  |                      | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м                |                      | 88 300                   | 90 278                   | 87 065                   | 94 595                   |
| Условия финансирования                                        | рыночные             | рыночные                 | рыночные                 | рыночные                 | рыночные                 |
| Величина корректировки, о.е.                                  |                      | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м                |                      | 88 300                   | 90 278                   | 87 065                   | 94 595                   |
| Условия сделки (сделка/предложение)                           | сделка               | предложение              | предложение              | предложение              | предложение              |
| Величина корректировки, о.е.                                  |                      | 0,897                    | 0,897                    | 0,897                    | 0,897                    |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м                |                      | 79 205                   | 80 979                   | 78 097                   | 84 852                   |
| Условия рынка (дата сделки/предложения)                       | 12.09.2019           | 11.09.2019               | 11.09.2019               | 11.09.2019               | 11.09.2019               |
| Величина корректировки, о.е.                                  |                      | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| <b>Скорректированная цена предложения, руб./кв. м</b>         |                      | <b>79 205</b>            | <b>80 979</b>            | <b>78 097</b>            | <b>84 852</b>            |
| Суммарная корректировка по первой группе поправок, руб./кв. м |                      | -9 095                   | -9 299                   | -8 968                   | -9 743                   |

*Источник: расчеты Оценщика.*

### **Выбор ценообразующих факторов для качественного анализа (вторая группа поправок)**

С помощью осуществления процедуры качественного анализа Оценщиком была проведена количественная оценка следующих ценообразующих характеристик объектов аналогов:

- статус населенного пункта;
- местонахождение в пределах города;
- расположение относительно красной линии;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- пешеходный трафик;
- тип парковки;
- доступ к объекту;
- общая площадь, кв. м;
- тип объекта;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки.

#### **Статус населенного пункта**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в городе Липецке, т.е. в областном центре. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Местонахождение в пределах города**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в центре города. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Расположение относительно красной линии**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены вдоль красной линии. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Близость к остановкам общественного транспорта**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в пешеходной доступности от остановок общественного транспорта, таким образом для Объекта оценки и объектов-аналогов близость к остановкам общественного транспорта можно охарактеризовать как расположение в непосредственной близости. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Пешеходный трафик**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют высокий пешеходный трафик. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Тип парковки**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, не имеют выделенных парковок, тип парковки можно описать как стихийная парковка. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Доступ к объекту**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Ко всем выбранным объектам-аналогам, как и Объекту оценки имеется свободный доступ. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Общая площадь**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Корректировка на площадь определяется по следующей формуле:

$$K_s = \left( \frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{OO}$  - площадь объекта оценки;

$S_{OA}$  - площадь объекта-аналога;

$k$  - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения определялся на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (раздел 6.1, рис. 48). Для расчетов принято среднее значение коэффициента торможения.

Рисунок 9.2. Зависимость удельной цены от площади квартиры

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба  
для цен объектов офисно-торгового назначения,  
расположенных в городах с различной численностью

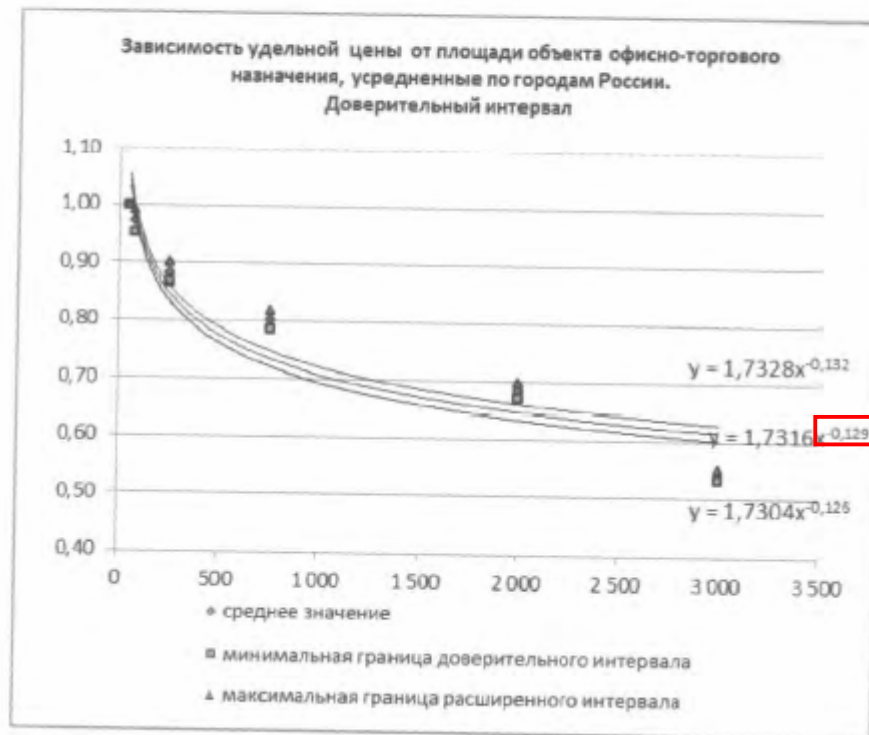


Рис. 48<sup>12</sup>

Таким образом, коэффициент торможения составляет -0,129. Расчет корректировки на площадь показан на примере объекта-аналога № 1:

$$K_S = (67,1 / 30,2)^{-0,129} = 0,90.$$

Корректировки для остальных объектов-аналогов определялись аналогичным образом и составили:

- объект-аналог № 1 - 0,9;
- объект-аналог № 2 - 0,96;
- объект-аналог № 3 - 1,00;
- объект-аналог № 4 - 0,93.

#### Тип объекта

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, являются встроенными помещениями. Корректировка по данному фактору **не требуется**.

#### Этаж расположения

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, располагаются на первых этажах жилых зданий. Корректировка по данному фактору **не требуется**.

### **Наличие отдельного входа**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют отдельный вход с улицы. Корректировка по данному фактору **не требуется**.

### **Физическое состояние объекта**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, располагаются в капитальных зданиях, находящихся в хорошем состоянии, не являющихся аварийными и не требующих капитального ремонта. Корректировка по данному фактору **не требуется**.

### **Состояние отделки**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Отделка всех выбранных объектов-аналогов, как и Объекта оценки находится в хорошем состоянии. Корректировка по данному фактору **не требуется**.

Расчет проведенных корректировок и рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

**Таблица 9.3. Расчет проведенных корректировок и рыночной стоимости Объекта оценки**

| Характеристики                                                              | Объект оценки               | Объект-аналог № 1           | Объект-аналог № 2           | Объект-аналог № 3           | Объект-аналог № 4           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Скорректированная цена предложения после первой группы поправок, руб./кв. м |                             | 79 205                      | 80 979                      | 78 097                      | 84 852                      |
| Статус населенного пункта                                                   | областной центр             | областной центр             | областной центр             | областной центр             | областной центр             |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Местонахождение в пределах города                                           | центр города                | центр города                | центр города                | центр города                | центр города                |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Расположение относительно красной линии                                     | на красной линии            | на красной линии            | на красной линии            | на красной линии            | на красной линии            |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Близость к остановкам общественного транспорта                              | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Пешеходный трафик                                                           | высокий                     | высокий                     | высокий                     | высокий                     | высокий                     |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Тип парковки                                                                | стихийная парковка          | стихийная парковка          | стихийная парковка          | стихийная парковка          | стихийная парковка          |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Доступ к объекту                                                            | свободный                   | свободный                   | свободный                   | свободный                   | свободный                   |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Общая площадь, кв. м                                                        | 67,1                        | 30,2                        | 48,0                        | 67,0                        | 37,0                        |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 0,90                        | 0,96                        | 1,00                        | 0,93                        |
| Тип объекта                                                                 | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение        |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Этаж расположения                                                           | 1 этаж                      | 1 этаж                      | 1 этаж                      | 1 этаж                      | 1 этаж                      |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Наличие отдельного входа                                                    | есть                        | есть                        | есть                        | есть                        | есть                        |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Физическое состояние объекта                                                | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Состояние отделки                                                           | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     |
| Корректировка, о.е.                                                         |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        |
| Суммарная корректировка, о.е.                                               |                             | 0,90                        | 0,96                        | 1,00                        | 0,93                        |
| Суммарная корректировка по второй группе поправок, руб./кв. м               |                             | -7 921                      | -3 239                      | 0                           | -5 940                      |
| Скорректированная цена предложения после второй группы поправок, руб./кв. м |                             | 71 285                      | 77 740                      | 78 097                      | 78 912                      |

| Характеристики                                                            | Объект оценки    | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Абсолютное значение суммарной корректировки, руб./кв. м                   |                  | 17 016            | 12 538            | 8 968             | 15 683            |
| Нормализованное значение суммарной корректировки, о.е.                    |                  | 0,31              | 0,23              | 0,17              | 0,29              |
| Обратная величина нормализованного значения суммарной корректировки, о.е. |                  | 3,23              | 4,35              | 5,88              | 3,45              |
| Весовой коэффициент объекта-аналога, %                                    |                  | 19,10%            | 25,72%            | 34,77%            | 20,40%            |
| Вклад объекта-аналога в стоимость объекта оценки, руб./кв. м              |                  | 13 615            | 19 995            | 27 154            | 16 098            |
| Стоимость объекта оценки, руб./кв. м                                      | 76 862           |                   |                   |                   |                   |
| <b>Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, руб.</b>  | <b>5 157 440</b> |                   |                   |                   |                   |

Источник: расчеты Оценщика.

Из таблицы 9.3 видно, что стоимость Объекта оценки составляет 76 862 руб./кв. м, без учета НДС.

Таким образом, **стоимость Объекта оценки** общей площадью 67,1 кв. м, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет **5 157 440 рублей, без учета НДС**.

### 9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предприниматель (инвестор) приобретает приносящую доход недвижимость исходя из ожидаемой доходности ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от доходности возможной последующей ее перепродажи. В основе доходного подхода лежат следующие принципы: ожидания; спроса и предложения; замещения. В доходном подходе принцип ожидания является основным, так как рыночная стоимость определяется как существующая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Именно на оценке ожидаемых выгод сосредоточены все процедуры данного подхода. Принцип спроса и предложения играет существенную роль при прогнозировании будущих выгод и норм прибыли. Являясь рыночно определяемыми, эти показатели зависят от соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Принцип замещения говорит о том, что цена, арендная плата, норма прибыли для собственности определяется аналогичными показателями замещающего имущества на рынке недвижимости. Принцип замещения позволяет принимать рыночно обоснованные величины затрат, арендной платы, ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Кроме того, с помощью принципа замещения проверяется обоснованность данных, используемых при прогнозировании.

Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода включают:

1. Определение потенциального валового дохода по периодам прогнозируемого периода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для подобных объектов.
2. Прогнозирование потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неполученных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.
3. Определение операционных расходов для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, включая: постоянные расходы; переменные расходы; расходы на замещение. При этом, в операционные расходы включаются только затраты и расходы, относящиеся непосредственно к объекту оценки. Величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода за прогнозируемый период (обычно за квартал и/или за год). Полученная последовательность численных значений величин чистого операционного дохода за каждый прогнозируемый период образует прогнозируемый денежный поток от оцениваемого объекта недвижимости.
4. Определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации.
5. Пересчет прогнозируемого денежного потока от объекта недвижимости в текущую стоимость объекта.

В доходном подходе различают два основных метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации – метод оценки недвижимости, согласно которому прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = I / R,$$

где V – стоимость объекта недвижимости; I – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год; R – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильным чистым операционным доходом, т.е. к объектам недвижимости с предполагаемыми стабильными суммами доходов и расходов. Достоинство этого метода заключается в том, что он не требует долгосрочного прогноза. Однако в нем не учитываются предположения инвестора относительно отдачи, прогнозируемого срока владения собственностью, планируемой модели поступления доходов и величины начальных инвестиций, что не позволяет провести отдельный учет возврата капитала и дохода на капитал.

Метод дисконтированных денежных потоков – метод оценки недвижимости, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение периода владения, включая прогноз дохода от перепродажи и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования - ставка дохода на капитал, которую требует средний инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект. Текущая стоимость будущих выгод от владения собственностью в методе дисконтирования денежных потоков определяется из выражения:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + Y_t)^t} + \frac{V}{(1 + Y_n)^n},$$

где PV - текущая стоимость будущих денежных потоков;  $CF_t$  - денежный поток периода t;  $Y_t$  - ставка дисконтирования периода t; n - период владения,  $Y_{in}$  - норма дисконтирования для реверсии; V - стоимость реверсии объекта в последний год прогнозного периода, которая рассчитывается по вышеприведенному выражению.

Выбор метода оценки имущества в рамках доходного подхода определяется целями и задачами оценки, а также особенностями исходных данных, которыми располагает Оценщик.

### **9.3.1. Обоснование выбора метода оценки**

В отношении Объекта оценки были выявлены следующие особенности: Объект оценки на момент оценки находится в хорошем состоянии и может быть сдан в аренду для использования под торговую функцию (сферу услуг), соответствующую наиболее эффективному использованию. Способность Объекта оценки приносить доход сомнений не вызывает.

#### **Вывод:**

В связи с тем, что присутствует возможность получения положительного денежного потока начиная с даты оценки, для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода может быть использован метод прямой капитализации денежного потока.

### **9.3.2. Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход - Potential Gross Income (PGI) - определяется от сдачи объектов недвижимости в аренду на вторичном рынке.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где А – рыночная ставка арендной платы (годовая); S – площадь, сдаваемая в аренду.

Рыночная аренда - часть PGI, которая относится к свободной и незанятой владельцем площади. Рыночная аренда определяется на основе анализа рыночной арендной платы за подобные объекты недвижимости. Расчет рыночной аренды Объекта оценки производился в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, алгоритм которого описан в разделе 9.2.

Оценщиком был проведен анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки (см. раздел 7). Наиболее эффективным использованием был признан вариант использования под торговую функцию (сферу услуг).

Определение рыночного уровня арендных ставок проводилось Оценщиком с помощью информации об объектах сравнения в ходе реализации метода сравнения продаж.

Данные об отобранных для сравнения объектах приведены ниже. Источником информации являлись предложения, опубликованные в сети Интернет. При выборе объектов-аналогов соблюдался критерий их сопоставимости с Объектом оценки по местоположению и основным физическим характеристикам.

Параметры объектов сравнения уточнялись путем проведения телефонных переговоров с арендодателями. Полное описание отобранных для расчета объектов-аналогов находится в архиве Оценщика. Копии объявлений о сдаче в аренду выбранных объектов сравнения приведены в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

В таблице ниже приведены основные параметры выбранных объектов сравнения, предлагаемых для сдачи в аренду и сопоставимых с Объектом оценки.

Необходимо принять во внимание, что арендные ставки были предварительно очищены от НДС. Арендные ставки объектов сравнения не содержат коммунальные платежи, данные платежи осуществляются арендаторами самостоятельно, корректировка по данному фактору не требуется.

**Таблица 9.4. Основные параметры объектов сравнения офисного назначения, предлагаемых для сдачи в аренду**

| Характеристики                                   | Объект оценки                            | Объект-аналог № 1                            | Объект-аналог № 2                            | Объект-аналог № 3                            | Объект-аналог № 4                            |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Адрес                                            | Липецк, ул. Валентины Терешковой, дом 16 | Липецк, улица Стаханова, 26, р-н Октябрьский | Липецк, Московская улица, 57Б, р-н Советский | Липецк, 15-й микрорайон, 15, р-н Октябрьский | Липецк, улица Космонавтов, 14, р-н Советский |
| Площадь, кв. м                                   | 67,1                                     | 68,0                                         | 112,5                                        | 43,2                                         | 96,0                                         |
| Цена предложения с учетом НДС, руб.              |                                          | 75 000                                       | 112 500                                      | 64 800                                       | 100 000                                      |
| Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м в год |                                          | 11 029                                       | 10 000                                       | 15 000                                       | 10 417                                       |
| Передаваемые права                               | собственность                            | собственность                                | собственность                                | собственность                                | собственность                                |
| Условия финансирования                           | рыночные                                 | рыночные                                     | рыночные                                     | рыночные                                     | рыночные                                     |
| Условия сделки (сделка/предложение)              | сделка                                   | предложение                                  | предложение                                  | предложение                                  | предложение                                  |
| Условия рынка (дата сделки/предложения)          | 12.09.2019                               | 12.09.2019                                   | 11.09.2019                                   | 12.09.2019                                   | 10.09.2019                                   |
| Статус населенного пункта                        | областной центр                          | областной центр                              | областной центр                              | областной центр                              | областной центр                              |
| Местонахождение в пределах города                | центр города                             | центр города                                 | центр города                                 | центр города                                 | центр города                                 |
| Расположение относительно красной линии          | на красной линии                         | на красной линии                             | на красной линии                             | на красной линии                             | на красной линии                             |
| Близость к остановкам общественного транспорта   | в непосредственной близости              | в непосредственной близости                  | в непосредственной близости                  | в непосредственной близости                  | в непосредственной близости                  |
| Расстояние до метро                              | отсутствует                              | отсутствует                                  | отсутствует                                  | отсутствует                                  | отсутствует                                  |
| Пешеходный трафик                                | высокий                                  | высокий                                      | высокий                                      | высокий                                      | высокий                                      |
| Тип парковки                                     | стихийная парковка                       | стихийная парковка                           | стихийная парковка                           | стихийная парковка                           | стихийная парковка                           |
| Доступ к объекту                                 | свободный                                | свободный                                    | свободный                                    | свободный                                    | свободный                                    |
| Общая площадь, кв. м                             | 67,1                                     | 68,0                                         | 112,5                                        | 43,2                                         | 96,0                                         |
| Тип объекта                                      | встроенное помещение                     | встроенное помещение                         | встроенное помещение                         | встроенное помещение                         | встроенное помещение                         |
| Этаж расположения                                | 1 этаж                                   | 1 этаж                                       | 1 этаж                                       | 1 этаж                                       | 1 этаж                                       |
| Наличие отдельного входа                         | есть                                     | есть                                         | есть                                         | есть                                         | есть                                         |
| Физическое состояние объекта                     | хорошее                                  | хорошее                                      | хорошее                                      | хорошее                                      | хорошее                                      |

| Характеристики      | Объект оценки | Объект-аналог № 1                                                                                                                                                                                                                                                | Объект-аналог № 2                                                                                                                                                                                                                        | Объект-аналог № 3                                                                                                                                                                                                                                                    | Объект-аналог № 4                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Состояние отделки   | хорошее       | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                          | хорошее                                                                                                                                                                                                                                  | хорошее                                                                                                                                                                                                                                                              | требуется косметический ремонт                                                                                                                                                                                                                                             |
| Источник информации |               | тел. 8-920-547-07-27,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_68_m_1771608274">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_68_m_1771608274</a> | тел. 8-920-246-87-03,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_112.5_m_1816865386">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_112.5_m_1816865386</a> | тел. 8-900-591-07-72,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_43.2_m_1765941276">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_43.2_m_1765941276</a> | тел. 8-900-600-91-38,<br><a href="https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_v_tsentre_goroda_lipetska_1602963223">https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_v_tsentre_goroda_lipetska_1602963223</a> |

*Источник: расчеты Оценщика.*

### **Определение базовой скорректированной арендной ставки для каждого из объектов сравнения**

С помощью построения корректировочной таблицы были устранены различия между объектами сравнения и Объектом оценки (первая группа поправок) в следующих ценообразующих факторах:

1. **Объем передаваемых прав:** корректировка на права собственности определялась, исходя, из предположения о том, что при сдаче в аренду объектов сравнения будут переданы право владения и пользования объектами недвижимости. В связи с тем, что отобранные объекты сравнения также передаются в аренду, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.
2. **Условия финансирования:** при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот. Корректировка по данному фактору не производилась.
3. **Условия сделки:** корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах арендных ставок предложения и арендных ставок реальных сделок. Отобранные объекты сравнения представляют собой предложения по сдаче в аренду. Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. Поскольку Объект является типичным объектом коммерческой недвижимости, на который имеется стабильно высокий спрос, корректировка на торг принята для активного рынка. Корректировка на торг для офисно-торговой недвижимости для активного рынка составляет **-9,2%** (раздел 8.2.1, табл. 168).

### Рисунок 9.3. Значения скидок на торг на активном рынке

#### 8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

##### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

| Класс объектов                                                                                 | Активный рынок |                        |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-------|
|                                                                                                | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов                                                                      |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты<br>свободного назначения и<br>сходные типы объектов<br>недвижимости | 10,3%          | 9,9%                   | 10,8% |
| 2. Высококласные офисы<br>(Офисы классов А, В)                                                 | 9,8%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 3. Высококласная торговая<br>недвижимость                                                      | 9,7%           | 9,1%                   | 10,4% |
| 4. Недвижимость,<br>предназначенная для<br>ведения определенного вида<br>бизнеса               | 13,1%          | 12,2%                  | 13,9% |
| Арендные ставки объектов                                                                       |                |                        |       |
| 1. Офисно-торговые объекты<br>свободного назначения и<br>сходные типы объектов<br>недвижимости | 9,2%           | 8,6%                   | 9,7%  |
| 2. Высококласные офисы<br>(Офисы классов А, В)                                                 | 8,4%           | 7,8%                   | 9,0%  |
| 3. Высококласная торговая<br>недвижимость                                                      | 8,4%           | 7,8%                   | 9,0%  |
| 4. Недвижимость,<br>предназначенная для<br>ведения определенного вида<br>бизнеса               | 11,0%          | 10,4%                  | 11,7% |

4. **Условия рынка (время продажи):** данная корректировка определялась на основе данных о динамике арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Липецка. Поскольку все предложения актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору не производилась.

В результате проведенного анализа были определены базовые скорректированные арендные ставки для каждого из объектов сравнения, которые являлись основой для проведения дальнейших расчетов.

Таблица проведенных корректировок приведена ниже.

**Таблица 9.5. Определение базовых скорректированных ставок аренды объектов сравнения**

| <b>Характеристики</b>                                               | <b>Объект оценки</b> | <b>Объект-аналог № 1</b> | <b>Объект-аналог № 2</b> | <b>Объект-аналог № 3</b> | <b>Объект-аналог № 4</b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Цена предложения, руб./кв. м в год                                  |                      | 11 029                   | 10 000                   | 15 000                   | 10 417                   |
| Передаваемые права                                                  | собственность        | собственность            | собственность            | собственность            | собственность            |
| Величина корректировки, о.е.                                        |                      | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м                      |                      | 11 029                   | 10 000                   | 15 000                   | 10 417                   |
| Условия финансирования                                              | рыночные             | рыночные                 | рыночные                 | рыночные                 | рыночные                 |
| Величина корректировки, о.е.                                        |                      | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м                      |                      | 11 029                   | 10 000                   | 15 000                   | 10 417                   |
| Условия сделки (сделка/предложение)                                 | сделка               | предложение              | предложение              | предложение              | предложение              |
| Величина корректировки, о.е.                                        |                      | 0,908                    | 0,908                    | 0,908                    | 0,908                    |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв. м                      |                      | 10 014                   | 9 080                    | 13 620                   | 9 459                    |
| Условия рынка (дата сделки/предложения)                             | 12.09.2019           | 12.09.2019               | 11.09.2019               | 12.09.2019               | 10.09.2019               |
| Величина корректировки, о.е.                                        |                      | 1                        | 1                        | 1                        | 1                        |
| <b>Скорректированная цена предложения, руб./кв. м в год</b>         |                      | <b>10 014</b>            | <b>9 080</b>             | <b>13 620</b>            | <b>9 459</b>             |
| Суммарная корректировка по первой группе поправок, руб./кв. м в год |                      | -1 015                   | -920                     | -1 380                   | -958                     |

*Источник: расчеты Оценщика.*

## **Выбор ценообразующих факторов для качественного анализа (вторая группа поправок)**

С помощью осуществления процедуры качественного анализа Оценщиком была проведена количественная оценка следующих ценообразующих характеристик объектов аналогов:

- статус населенного пункта;
- местонахождение в пределах города;
- расположение относительно красной линии;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- пешеходный трафик;
- тип парковки;
- доступ к объекту;
- общая площадь, кв. м;
- тип объекта;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- физическое состояние объекта;
- состояние отделки.

### **Статус населенного пункта**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в городе Липецке, т.е. в областном центре. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

### **Местонахождение в пределах города**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в центре города. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

### **Расположение относительно красной линии**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены вдоль красной линии. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

### **Близость к остановкам общественного транспорта**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, расположены в пешеходной доступности от остановок общественного транспорта, таким образом для Объекта оценки и объектов-аналогов близость к остановкам общественного транспорта можно охарактеризовать как расположение в непосредственной близости. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

### **Пешеходный трафик**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют высокий пешеходный трафик. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Тип парковки**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, не имеют выделенных парковок, тип парковки можно описать как стихийная парковка. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Доступ к объекту**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Ко всем выбранным объектам-аналогам, как и Объекту оценки имеется свободный доступ. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

#### **Общая площадь**

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Корректировка на площадь определяется по следующей формуле:

$$K_S = \left( \frac{S_{OO}}{S_{OA}} \right)^k, \text{ где}$$

$S_{OO}$  - площадь объекта оценки;

$S_{OA}$  - площадь объекта-аналога;

$k$  - коэффициент торможения.

Коэффициент торможения определялся на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (раздел 6.1, рис. 56). Для расчетов принято среднее значение коэффициента торможения.

Рисунок 9.4. Зависимость удельной арендной ставки от площади

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

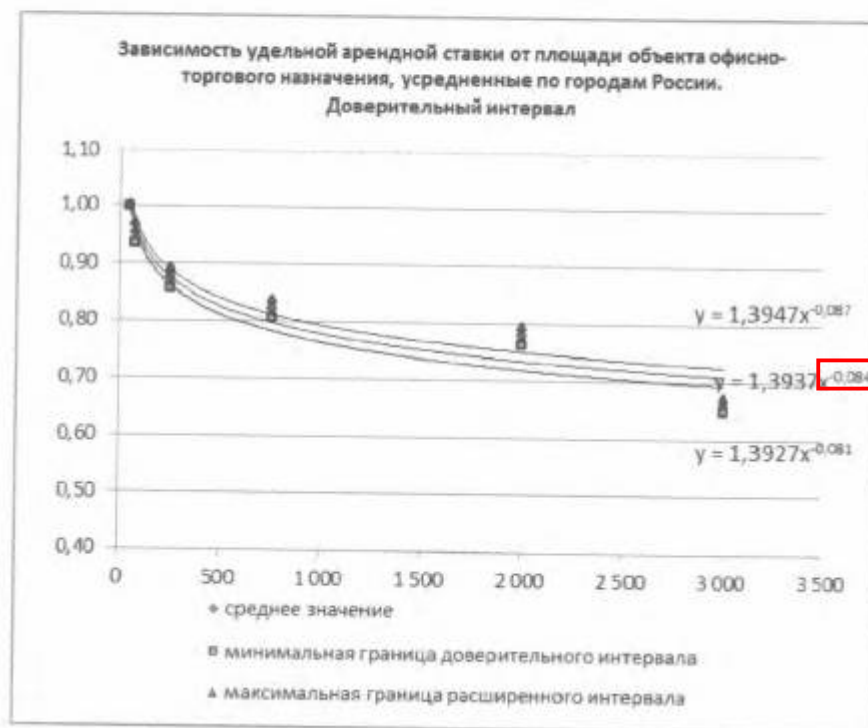


Рис. 56<sup>20</sup>

Таким образом, коэффициент торможения составляет -0,084. Расчет корректировки на площадь показан на примере объекта-аналога № 2:

$$K_S = (67,1 / 112,5)^{-0,084} = 1,04.$$

Корректировки для остальных объектов-аналогов определялись аналогичным образом и составили:

- объект-аналог № 1 - 1,00;
- объект-аналог № 2 - 1,04;
- объект-аналог № 3 - 0,96;
- объект-аналог № 4 - 1,03.

#### Тип объекта

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, являются встроенными помещениями. Корректировка по данному фактору **не требуется**.

#### Этаж расположения

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, располагаются на первых этажах жилых зданий. Корректировка по данному фактору **не требуется**.

### Наличие отдельного входа

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, имеют отдельный вход с улицы. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

### Физическое состояние объекта

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Все выбранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, располагаются в капитальных зданиях, находящихся в хорошем состоянии, не являющихся аварийными и не требующих капитального ремонта. Корректировка по данному фактору *не требуется*.

### Состояние отделки

Корректировка определялась на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

Отделка объектов-аналогов №№ 1-3, как и Объекта оценки находится в хорошем состоянии. Корректировка по данному фактору для данных объектов-аналогов *не требуется*.

Объект-аналог № 4 требует косметического ремонта. По данному фактору *требуется* проведение корректировки.

Коэффициент торможения определялся на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В. (раздел 6.8, табл. 141). Для расчетов принято среднее значение коэффициента торможения.

**Рисунок 9.5. Корректирующие коэффициенты на отличие состояния отделки**

Таблица 141 (продолжение)

| Удельная арендная ставка                                                                                                                                             |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии                                   | 0,78 | 0,77 | 0,79 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86 | 0,85 | 0,86 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии                             | 1,22 | 1,21 | 1,24 |

Согласно градации, приведенной в указанном сборнике, состояние Объекта оценки можно определить как "среднее". Таким образом, корректировка для Объекта-аналога № 4 составит:  $1/0,86 = 1,16$ .

Расчет проведенных корректировок и рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

**Таблица 9.6. Расчет проведенных корректировок и рыночной арендной ставки Объекта оценки**

| Характеристики                                                                    | Объект оценки               | Объект-аналог № 1           | Объект-аналог № 2           | Объект-аналог № 3           | Объект-аналог № 4              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Скорректированная цена предложения после первой группы поправок, руб./кв. м в год |                             | 10 014                      | 9 080                       | 13 620                      | 9 459                          |
| Статус населенного пункта                                                         | областной центр             | областной центр             | областной центр             | областной центр             | областной центр                |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Местонахождение в пределах города                                                 | центр города                | центр города                | центр города                | центр города                | центр города                   |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Расположение относительно красной линии                                           | на красной линии            | на красной линии            | на красной линии            | на красной линии            | на красной линии               |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Близость к остановкам общественного транспорта                                    | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости    |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Пешеходный трафик                                                                 | высокий                     | высокий                     | высокий                     | высокий                     | высокий                        |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Тип парковки                                                                      | стихийная парковка          | стихийная парковка          | стихийная парковка          | стихийная парковка          | стихийная парковка             |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Доступ к объекту                                                                  | свободный                   | свободный                   | свободный                   | свободный                   | свободный                      |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Общая площадь, кв. м                                                              | 67,1                        | 68,0                        | 112,5                       | 43,2                        | 96,0                           |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,04                        | 0,96                        | 1,03                           |
| Тип объекта                                                                       | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение        | встроенное помещение           |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Этаж расположения                                                                 | 1 этаж                      | 1 этаж                      | 1 этаж                      | 1 этаж                      | 1 этаж                         |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Наличие отдельного входа                                                          | есть                        | есть                        | есть                        | есть                        | есть                           |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Физическое состояние объекта                                                      | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                        |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                           |
| Состояние отделки                                                                 | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | хорошее                     | требуется косметический ремонт |
| Корректировка, о.е.                                                               |                             | 1,00                        | 1,00                        | 1,00                        | 1,16                           |
| Суммарная корректировка, о.е                                                      |                             | 1,00                        | 1,04                        | 0,96                        | 1,20                           |
| Суммарная корректировка по второй группе поправок, руб./кв. м                     |                             | 0                           | 363                         | -545                        | 1 892                          |

| Характеристики                                                                    | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 | Объект-аналог № 4 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Скорректированная цена предложения после второй группы поправок, руб./кв. м в год |               | 10 014            | 9 443             | 13 075            | 11 351            |
| Абсолютное значение суммарной корректировки, руб./кв. м                           |               | 1 015             | 1 283             | 1 925             | 2 850             |
| Нормализованное значение суммарной корректировки, о.е.                            |               | 0,14              | 0,18              | 0,27              | 0,4               |
| Обратная величина нормализованного значения суммарной корректировки, о.е.         |               | 7,14              | 5,56              | 3,70              | 2,50              |
| Весовой коэффициент объекта-аналога, %                                            |               | 37,78%            | 29,42%            | 19,58%            | 13,23%            |
| Вклад объекта-аналога в стоимость объекта оценки, руб./кв. м в год                |               | 3 783             | 2 778             | 2 560             | 1 502             |
| <b>Арендная ставка Объекта оценки, руб./кв. м в год</b>                           | <b>10 623</b> |                   |                   |                   |                   |

Источник: расчеты Оценщика.

Из таблицы 9.6 видно, что арендная ставка Объекта оценки составляет 10 623 руб./кв. м в год, без учета НДС.

Таким образом, **потенциальный валовой доход Объекта оценки** общей площадью 67,1 кв. м, составляет **712 803 рубля в год, без учета НДС**.

### **9.3.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)**

Действительный валовой доход определяется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{П}_{\text{НЗ}}) \times (1 - \text{П}_{\text{НУ}}),$$

где  $\text{П}_{\text{НУ}}$  – потери от неуплаты;  $\text{П}_{\text{НЗ}}$  – потери от незаполняемости.

Потери от неуплаты учитывают потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами. Потери от неплатежей приняты на среднерыночном уровне 0,5%.

Поскольку Объект оценки сдается в аренду целиком на длительный срок, Оценщик считает потери от незаполняемости равными нулю.

### **9.3.4. Определение операционных расходов**

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы (резерв) на замещение.

#### **Постоянные расходы**

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от уровня загрузки объектов. Для встроенных помещений и отдельно стоящих зданий это налоги на имущество и страховые сборы.

#### **Налог на имущество**

Расчет налога на имущество строился на основе действующей методологии исчисления базы и ставки налога. Согласно Налоговому Кодексу РФ объектом налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета.

Ставка налога на имущество определена на основе Налогового Кодекса РФ (часть 2), глава 30. Налог на имущество установлен в размере 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве базы для расчета налога на имущество Оценщик использовал рыночную стоимость Объекта оценки без учета НДС.

#### **Страховой сбор**

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку. Страховой сбор в среднем составляет 0,5% от страховой суммы. Основание - обзор тарифов страховых компаний:

- "Ингосстрах", ссылка в сети Интернет - <http://www.ingos.ru/ru/private/property/calc/>;
- "Росгосстрах", ссылка в сети Интернет <http://www.rgs.ru>;
- "Югория", ссылка в сети Интернет - <http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/>.

В качестве базы для расчета страхового сбора Оценщик использовал рыночную стоимость Объекта оценки с учетом НДС.

### Резерв на замещение

Расходы (резерв) на замещение обычно рассчитываются с помощью фактора фонда возмещения, который в рамках настоящей оценки рассчитывался по формуле Хоскольда. В качестве безрисковой ставки доходности использована средневзвешенная доходность облигаций федерального займа ОФЗ 46020, выпуска № SU46020RMFS2 с датой погашения 06 февраля 2036 года (<https://www.moex.com/ru>). Безрисковая ставка на дату оценки составляет 8,81%. При подстановке в формулу Хоскольда указанных величин безрисковой ставки и остаточного срока жизни, равного 50 годам, получим для величины фактора фонда возмещения значение равное 0,12%. Величина расходов (резерва) на замещение определялась перемножением рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС на полученную величину фактора фонда возмещения.

### ***Переменные расходы***

Расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это эксплуатационные расходы, к которым относятся затраты на управление, и т.д.

Затраты на коммунальные услуги не учитывались, так как в ставки аренды, определенные выше не включены коммунальные платежи (предполагается, что затраты по данной статье будут компенсироваться арендаторами в полном объеме по факту).

### Затраты на управление

Затраты на управление объектом недвижимости включают в себя вознаграждение управляющей компании, которая принимает на себя обязанности по своевременному предоставлению информации о складывающейся конъюнктуре рынка и подбору наилучших альтернатив, по заключению договоров аренды, взиманию платежей с арендаторов, заключению договоров на обслуживание помещений и т. д. По данным УК "Бекар", данные расходы находятся на уровне 5% от действительного валового дохода.

### **9.3.5. Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода от сдачи в аренду Объекта оценки приведен в следующей таблице.

**Таблица 9.7. Расчет чистого операционного дохода от сдачи в аренду Объекта оценки**

| Показатель                                                                            | Объект оценки  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Общая площадь здания, кв. м                                                           | 67,1           |
| Арендная ставка без учета НДС, руб./кв. м/год                                         | 10 623         |
| <b>Потенциальный годовой валовой доход от эксплуатации объекта оценки (ПВД), руб.</b> | <b>712 803</b> |
| Потери от незаполняемости, %                                                          | 0,50%          |
| Потери от неуплаты, %                                                                 | 0,0%           |
| Потери от незаполняемости, руб.                                                       | 3 564          |
| Потери от неуплаты, руб.                                                              | 0              |
| <b>Действительный годовой валовой доход (ДВД), руб.</b>                               | <b>709 239</b> |
| <b>Операционные расходы, руб.</b>                                                     | <b>178 542</b> |
| в том числе:                                                                          |                |
| <b>Постоянные расходы, руб.:</b>                                                      | <b>143 080</b> |
| Налог на имущество, руб.                                                              | 107 800        |
| Ставка налога на имущество, % от налогооблагаемой базы/период                         | 2,2%           |
| Налогооблагаемая база, руб.                                                           | 4 900 000      |
| Страховка, руб.                                                                       | 29 400         |
| Процентная ставка, %                                                                  | 0,50%          |
| База для исчислений, руб.                                                             | 5 880 000      |
| Арендные платежи за землю, руб.                                                       | 0              |
| Ставка земельного налога, %                                                           |                |

| Показатель                                   | Объект оценки  |
|----------------------------------------------|----------------|
|                                              | 1,5%           |
| Кадастровая стоимость участка, руб.          | 0              |
| Затраты на замещение, руб.                   | 5 880          |
| Фактор фонда возмещения, %                   | 0,12%          |
| База расчета, руб.                           | 4 900 000      |
| <b>Переменные расходы, руб.</b>              | <b>35 462</b>  |
| Затраты на управление, руб./период           | 35 462         |
| Доля в ДВД, %                                | 5,0%           |
| <b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b> | <b>530 697</b> |

Источник: расчеты Оценщика.

### 9.3.6. Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации определялся на основании издания "Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода", авторы – Лейфер Л. А., Крайникова Т.В.

#### Рисунок 9.6. Коэффициенты капитализации

**5.1. Текущая доходность на активном рынке**

**5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**

**Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

**Таблица 33**

| Класс объектов                                                                        | Активный рынок |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
|                                                                                       | Среднее        | Доверительный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,5%          | 10,5% 12,5%            |
| 2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)                                           | 11,3%          | 10,7% 11,9%            |
| 3. Высококласная торговая недвижимость                                                | 12,1%          | 11,5% 12,8%            |

Коэффициент капитализации принят равным среднему значению для офисно-торговых объектов недвижимости на уровне **11,5%**.

### 9.3.7. Расчет стоимости Объекта оценки

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода осуществлялся путем деления величины чистого операционного дохода от сдачи в аренду Объекта оценки на ставку капитализации. Стоимость Объекта оценки составляет:

$$530\,697 / 11,5\% = 4\,614\,756 \text{ руб.}$$

Таким образом, **стоимость Объекта оценки**, расположенного по адресу: **Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2**, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет **4 614 756 рублей без учета НДС**.

## 9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВЫХ ЗНАЧЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик Объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных в Отчет подходов. Целью сопоставления стоимостей или согласования результатов является определение итоговой величины

рыночной стоимости как наиболее вероятной стоимости прав на Объект оценки через взвешивание преимуществ и недостатков применяемых подходов.

В рамках данной оценки были применены сравнительный и доходный подходы к оценке. Обоснование отказа от применения подходов приведено в разделе 9.1.

В результате применения техник сравнительного и доходного подходов к оценке Объекта оценки, расположенного по адресу: Липецк, ул. Валентины Терешковой, 16, пом. 2, принадлежащего ООО "СУ-5 Трест Липецкстрой", были получены следующие результаты.

**Таблица 9.8. Сводная таблица результатов расчета стоимости Объекта оценки**

| Подход к оценке | Стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. |
|-----------------|----------------------------------------------|
| Сравнительный   | 5 157 440                                    |
| Доходный        | 4 614 756                                    |

*Источник: расчеты Оценщика.*

Для получения итогового значения рыночной стоимости было проведено усреднение полученных значений с использованием весовых коэффициентов. Величины весовых коэффициентов определялись на основе реализации метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на выбор подхода к оценке:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- достоверность информации;
- учет специфики объектов;
- учет рисков;
- отражение тенденции.

Ниже приведен расчет весовых коэффициентов факторов, влияющих на определение стоимости с учетом интенсивности их влияния.

**Таблица 9.9. Карта весовых коэффициентов факторов, влияющих на определение стоимости с учетом интенсивности их влияния**

| №<br>п/п      | Наименование фактора                                        | Номер фактора |     |     |   |   |     | Среднее значение<br>интенсивности | Вес фактора |
|---------------|-------------------------------------------------------------|---------------|-----|-----|---|---|-----|-----------------------------------|-------------|
|               |                                                             | 1             | 2   | 3   | 4 | 5 | 6   |                                   |             |
| 1             | Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объектов      | 1             | 1   | 1   | 3 | 6 | 5   | 2,12                              | 29%         |
| 2             | Наличие информации, необходимой для реализации метода       | 1             | 1   | 2   | 2 | 4 | 3   | 1,91                              | 26%         |
| 3             | Достоверность используемой информации при реализации метода | 1             | 1/2 | 1   | 4 | 3 | 2   | 1,51                              | 21%         |
| 4             | Учет специфических особенностей объектов оценки             | 1/3           | 1/2 | 1/4 | 1 | 1 | 1/5 | 0,45                              | 6%          |
| 5             | Учет влияния возможных рисков при определении стоимости     | 1/6           | 1/4 | 1/3 | 1 | 1 | 1/3 | 0,41                              | 6%          |
| 6             | Отражение тенденции развития рыночной ситуации              | 1/5           | 1/3 | 1/2 | 5 | 3 | 1   | 0,89                              | 12%         |
| <b>Сумма:</b> |                                                             |               |     |     |   |   |     | <b>8,38</b>                       | <b>100%</b> |

*Источник: расчеты Оценщика.*

В следующих таблицах приведены расчеты весовых коэффициентов используемых подходов с учетом влияния каждого рассматриваемого фактора.

**Таблица 9.10. Карта весовых коэффициентов используемых подходов для фактора  
"Учет влияния рыночной ситуации"**

| №<br>п/п      | Подход               | Номер метода |   | Среднее<br>значение | Вес         |
|---------------|----------------------|--------------|---|---------------------|-------------|
|               |                      | 1            | 2 |                     |             |
| 1             | Сравнительный подход | 1            | 1 | 1,00                | 50%         |
| 2             | Доходный подход      | 1            | 1 | 1,00                | 50%         |
| <b>Сумма:</b> |                      | -            | - | <b>2,00</b>         | <b>100%</b> |

Источник: расчеты Оценщика.

**Таблица 9.11. Карта весовых коэффициентов используемых подходов для фактора  
"Наличие необходимой информации"**

| №<br>п/п      | Подход               | Номер метода |   | Среднее<br>значение | Вес         |
|---------------|----------------------|--------------|---|---------------------|-------------|
|               |                      | 1            | 2 |                     |             |
| 1             | Сравнительный подход | 1            | 2 | 1,41                | 67%         |
| 2             | Доходный подход      | 1/2          | 1 | 0,71                | 33%         |
| <b>Сумма:</b> |                      |              |   | <b>2,12</b>         | <b>100%</b> |

Источник: расчеты Оценщика.

**Таблица 9.12. Карта весовых коэффициентов используемых подходов для фактора  
"Достоверность информации"**

| №<br>п/п      | Подход               | Номер метода |   | Среднее<br>значение | Вес         |
|---------------|----------------------|--------------|---|---------------------|-------------|
|               |                      | 1            | 2 |                     |             |
| 1             | Сравнительный подход | 1            | 2 | 1,41                | 67%         |
| 2             | Доходный подход      | 1/2          | 1 | 0,71                | 33%         |
| <b>Сумма:</b> |                      |              |   | <b>2,12</b>         | <b>100%</b> |

Источник: расчеты Оценщика.

**Таблица 9.13. Карта весовых коэффициентов используемых подходов для фактора  
"Учет специфики объектов оценки"**

| №<br>п/п      | Подход               | Номер метода |   | Среднее<br>значение | Вес         |
|---------------|----------------------|--------------|---|---------------------|-------------|
|               |                      | 1            | 2 |                     |             |
| 1             | Сравнительный подход | 1            | 1 | 1,00                | 50%         |
| 2             | Доходный подход      | 1            | 1 | 1,00                | 50%         |
| <b>Сумма:</b> |                      |              |   | <b>2,00</b>         | <b>100%</b> |

Источник: расчеты Оценщика.

**Таблица 9.14. Карта весовых коэффициентов используемых подходов для фактора  
"Учет рисков"**

| №<br>п/п      | Учет рисков          | Номер метода |     | Среднее<br>значение | Вес         |
|---------------|----------------------|--------------|-----|---------------------|-------------|
|               |                      | 1            | 2   |                     |             |
| 1             | Сравнительный подход | 1            | 1/4 | 0,50                | 20%         |
| 2             | Доходный подход      | 4            | 1   | 2,00                | 80%         |
| <b>Сумма:</b> |                      |              |     | <b>2,50</b>         | <b>100%</b> |

Источник: расчеты Оценщика.

**Таблица 9.15. Карта весовых коэффициентов используемых подходов для фактора  
"Учет тенденции развития ситуации"**

| №<br>п/п      | Подход               | Номер метода |     | Среднее<br>значение | Вес         |
|---------------|----------------------|--------------|-----|---------------------|-------------|
|               |                      | 1            | 2   |                     |             |
| 1             | Сравнительный подход | 1            | 1/4 | 0,50                | 20%         |
| 2             | Доходный подход      | 4            | 1   | 2,00                | 80%         |
| <b>Сумма:</b> |                      |              |     | <b>2,50</b>         | <b>100%</b> |

Источник: расчеты Оценщика.

Результаты расчета весовых коэффициентов каждого применяемого подхода приведены в таблице 9.16.

**Таблица 9.16. Расчет интегральных весовых коэффициентов используемых подходов**

| № п/п                                           | Наименование фактора                                        | Вес фактора | Сравнительный подход | Доходный подход |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------|
| 1                                               | Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объектов      | 29%         | 50%                  | 50%             |
| 2                                               | Наличие информации, необходимой для реализации метода       | 26%         | 67%                  | 33%             |
| 3                                               | Достоверность используемой информации при реализации метода | 21%         | 67%                  | 33%             |
| 4                                               | Учет специфических особенностей объектов оценки             | 6%          | 50%                  | 50%             |
| 5                                               | Учет влияния возможных рисков при определении стоимости     | 6%          | 20%                  | 80%             |
| 6                                               | Отражение тенденции развития рыночной ситуации              | 12%         | 20%                  | 80%             |
| <b>Интегральный показатель качества подхода</b> |                                                             | <b>-</b>    | <b>53%</b>           | <b>47%</b>      |

*Источник: расчеты Оценщика.*

Ниже приведен окончательный результат согласования стоимостей с применением полученных весовых коэффициентов.

**Таблица 9.17. Результат согласования стоимостей Объекта оценки**

| Подход                    | Стоимость Объекта оценки, без учета НДС, руб. | Вес подхода | Взвешенная стоимость без учета НДС, руб. |
|---------------------------|-----------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|
| Сравнительный             | 5 157 440                                     | 0,53        | 2 733 443                                |
| Доходный                  | 4 614 756                                     | 0,47        | 2 168 936                                |
| <b>Итого</b>              |                                               |             | <b>4 902 379</b>                         |
| <b>Итого (округленно)</b> |                                               |             | <b>4 900 000</b>                         |

*Источник: расчеты Оценщика.*

Из таблицы 9.17 видно, что рыночная стоимость Объекта оценки составляет при допустимом округлении 4 900 000 рублей без учета НДС.

Указанная стоимость Объекта оценки является стоимостью Объекта оценки без учета предполагаемого использования результатов оценки – для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства. Определение рыночной стоимости Объекта оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки приведено ниже.

#### **9.4.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки**

В предыдущем разделе настоящего Отчета были рассчитана стоимость Объекта оценки без учета предполагаемого использования результатов оценки – для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.

Поэтому далее была определена рыночная стоимость Объекта оценки с учетом предполагаемого использования ее результатов – в соответствии с требованиями Закона "О несостоятельности (банкротстве)" (определение рыночной стоимости), согласно сроку экспозиции Объекта оценки (на основании предполагаемого использования).

На рыночную стоимость в данном случае будут влиять два фактора: фактор ограничения времени продажи и фактор вынужденной продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей.

Таким образом, далее были определены стоимости Объекта оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки – с применением корректировки на вынужденность продажи.

В данном случае было учтено, что методика расчета корректировки должна учитывать особенности объекта оценки, влияющие на величину его стоимости. А именно, соотносить размер корректировки со специфичностью (степенью специализации) объекта и количеством его потенциальных покупателей при предполагаемом сроке продажи (указанном в задании на оценку в соответствии с порядком продажи имущества

должника) в сравнении с разумно долгим периодом экспозиции (характерным для аналогичных объектов при продаже на открытом рынке в условиях отсутствия фактора вынужденности продажи).

Использованная в настоящем Отчете методика расчета скидки на вынужденность продажи предложена консалтинговой группой "КАУПЕРВУД" (автор Галасюк В.В.).

Методика расчета скидки на вынужденность продажи учитывает два фактора:

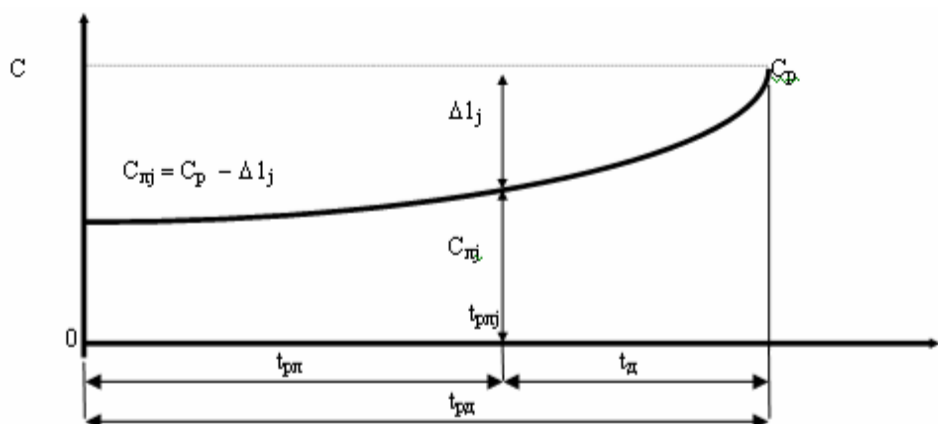
- фактор стоимости денег во времени;
- фактор эластичности спроса по цене.

Влияние первого фактора, стоимости денег во времени, позволяет отразить специфику денежного измерителя, а учет второго фактора, эластичности спроса по цене, позволяет отразить специфику самих объектов оценки.

Метод базируется на принципе безубыточной реализации объекта по цене ниже его рыночной стоимости, который гласит: убытки, возникающие при реализации объекта по цене ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта, в меньшем объеме, но ранее.

Графически принцип безубыточной реализации объекта по цене ниже его рыночной стоимости можно проиллюстрировать с помощью рисунка 9.7.

**Рисунок 9.7. Графическое представление "принципа безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости"**



Здесь:  $C$  – стоимость;  $T$  – время;  $C_p$  – рыночная стоимость объекта;  $t_{рд}$  – разумно долгий период реализации объекта;  $t_{рл}$  – фиксированный период реализации объекта;  $t_{д}$  – период дисконтирования;  $t_{рлj}$  –  $j$ -тый возможный момент реализации объекта по ликвидационной стоимости;  $C_{лj}$  –  $j$ -тая возможная ликвидационная стоимость объекта в момент времени  $t_{рлj}$ ;  $\Delta 1_j$  –  $j$ -тая разница между рыночной ( $C_p$ ) и  $j$ -той возможной ликвидационной стоимостью объекта ( $C_{лj}$ ) в момент времени  $t_{рлj}$ .

Для расчета величины ликвидационной стоимости объектов оценки используется следующая формула:

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

где  $C_{л}$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $t_{рл}$ ) его реализации;  $C_p$  – рыночная стоимость объекта оценки;  $n$  – продолжительность периода дисконтирования ( $t_{д}$ ), лет;  $m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;  $n \times m$  – количество периодов начисления процентов за срок, соответствующий периоду дисконтирования ( $t_{д}$ );  $i$  – годовая ставка дисконта;  $P_K$  – произведение значений коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки.

$$t_{\text{д}} = t_{\text{рд}} - t_{\text{рл}}.$$

Предложенный метод учитывает влияние на величину ликвидационной стоимости объекта такого фактора как стоимость денег во времени. По сути, учет влияния этого фактора позволяет отразить лишь специфику денежного измерителя, однако, вместе с тем, необходимо учитывать еще и другие факторы. Ведь факторы, связанные с характеристиками объектов оценки, наряду с факторами, связанными с характеристиками денег как экономического измерителя, совместно обуславливают значение величины ликвидационной стоимости объектов.

Во избежание возможных разночтений следует отметить, что "ликвидационная стоимость" определяется нами как "стоимость, по которой объекты оценки могли бы быть проданы на открытом конкурентном рынке, если бы срок реализации объекта был бы короче "разумно долгого" для данного типа объектов на данном рынке".

Учитывая экономическую сущность ликвидационной стоимости, можно утверждать, что объекты предлагаются к реализации по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости, когда существует необходимость сократить период его реализации.

Можно допустить, что существует определенный экономический механизм, обеспечивающий сокращение периода реализации объектов при понижении его цены. Понимание функционирования этого механизма позволит обнаружить дополнительные факторы, влияющие на величину ликвидационной стоимости объектов.

Представляется целесообразным условно выделить несколько этапов функционирования вышеупомянутого экономического механизма:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, при прочих равных условиях, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
3. Повышение величины спроса на реализуемый объект, при прочих равных условиях, как правило, увеличивает вероятность его скорейшей реализации, то есть сокращает ожидаемый период реализации объекта.
4. Тесноту взаимосвязи экономических параметров можно оценивать при помощи коэффициентов эластичности. Можно сказать, что эти коэффициенты демонстрируют "чувствительность" одних экономических параметров к изменениям других экономических параметров.

Причем чем выше теснота взаимосвязи таких экономических параметров как цена, спрос, период реализации, тем незначительнее, при прочих равных условиях, продавцу нужно снижать цену объекта, чтобы реализовать его в более короткий срок. Следовательно, чем выше значения соответствующих коэффициентов эластичности, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости данного объекта будет отличаться от величины его рыночной стоимости.

Конкретизируя изложенное выше, покажем, каким образом можно выразить тесноту взаимосвязи цены объекта и величины спроса на него. Тесноту этой взаимосвязи отражает коэффициент эластичности спроса по цене. Как известно, этот коэффициент показывает на сколько процентов изменится величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на один процент.

Для вычисления значения коэффициента эластичности спроса по цене можно использовать следующую формулу:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 + P_1}{P_2 - P_1}, \quad (2)$$

где  $E_D$  – коэффициент эластичности спроса по цене;  $Q_1$  – исходная величина спроса на объект;  $Q_2$  – итоговая величина спроса на объект;  $P_1$  – исходная цена объекта;  $P_2$  – итоговая цена объекта.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до  $\infty$ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный –  $|ED| = 0$ , когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- неэластичный –  $0 < |ED| < 1$ , когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- с единичной эластичностью –  $|ED| = 1$ , когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- эластичный –  $|ED| > 1$ , когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- абсолютно эластичный –  $|ED| = \infty$ , когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Следует отметить, что абсолютно эластичный и абсолютно неэластичный спрос практически невозможно встретить в реальных экономических условиях.

Рассмотрев основные аспекты эластичности спроса по цене, перейдем непосредственно к рассмотрению влияния этого фактора на ликвидационную стоимость объектов оценки и возможности его учета в методе определения ликвидационной стоимости объектов.

Изложенное ранее позволяет сформулировать следующее утверждение: чем больше значение коэффициента эластичности спроса по цене, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости объекта отличается от величины его рыночной стоимости.

В этой связи, представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объектов оценки путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента  $K_{\varepsilon}$ :

$$C_{\text{л}} = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \cdot m}} * K_{\varepsilon} * \Pi_k, \quad (3)$$

где  $K_{\varepsilon}$  – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Значение поправочного коэффициента  $K_{\varepsilon}$  должно определенным образом зависеть от величины коэффициента эластичности спроса по цене. Причем с учетом того, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости и всегда больше нуля, можно утверждать, что поправочный коэффициент  $K_{\varepsilon}$  может принимать любые значения в диапазоне (0;1):

$$0 < K_{\varepsilon} < 1.$$

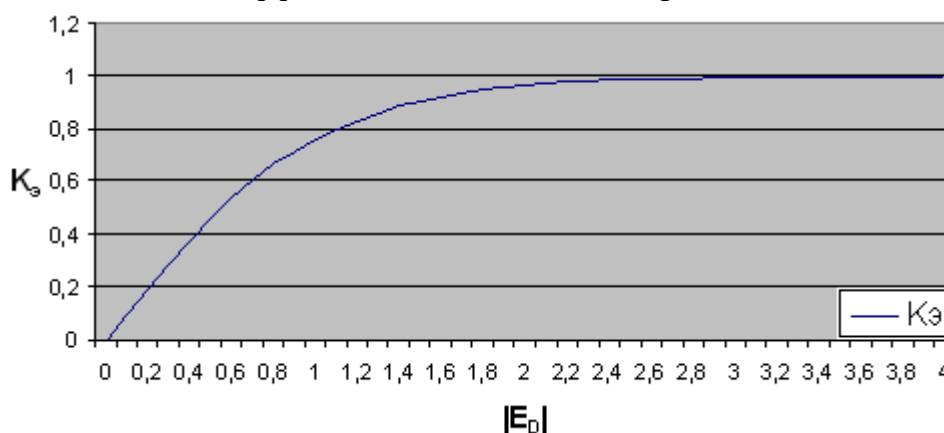
С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента  $K_{\varepsilon}$  от величины коэффициента эластичности спроса по цене  $|ED|$  следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = th|ED| = \frac{e^{|ED|} - e^{-|ED|}}{e^{|ED|} + e^{-|ED|}}, \quad (4)$$

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

Графически зависимость, выраженную формулой, можно представить на рисунке 9.8.

**Рисунок 9.8. Графическое представление взаимосвязи поправочного коэффициента  $K_{\varepsilon}$  и коэффициента эластичности спроса по цене**



Как известно, значение функции гиперболического тангенса при больших положительных значениях аргумента приближается к единице, оставаясь все время меньше единицы. Это позволяет использовать выражение для описания зависимости значения поправочного коэффициента  $K_{\varepsilon}$  от величины коэффициента эластичности спроса по цене  $|E_D|$ .

Основываясь на изложенном выше, можно ассоциировать диапазоны значений коэффициента эластичности спроса по цене, соответствующие наиболее часто встречающимся в реальных экономических отношениях типам спроса, с конкретными численными значениями поправочного коэффициента  $K_{\varepsilon}$ .

**Таблица 9.18. Таблица для определения значений коэффициента  $K_{\varepsilon}$**

| Тип спроса                | Подтип спроса             | Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $ | Значения коэффициента $K_{\varepsilon}$ |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Абсолютно эластичный      | Абсолютно эластичный      | $ E_D  \rightarrow \infty$                                         | 1                                       |
| Эластичный                | Сильно-эластичный         | $ E_D  > 2$                                                        | 1                                       |
|                           | Средне-эластичный         | $1,5 <  E_D  \leq 2$                                               | 0,94                                    |
|                           | Слабо-эластичный          | $1 <  E_D  \leq 1,5$                                               | 0,85                                    |
| С единичной эластичностью | С единичной эластичностью | $ E_D  = 1$                                                        | 0,76                                    |
| Неэластичный              | Слабо-неэластичный        | $0,66 <  E_D  < 1$                                                 | 0,68                                    |
|                           | Средне-неэластичный       | $0,33 <  E_D  \leq 0,66$                                           | 0,46                                    |
|                           | Сильно-неэластичный       | $0 <  E_D  \leq 0,33$                                              | 0,16                                    |
| Абсолютно неэластичный    | Абсолютно неэластичный    | $ E_D  = 0$                                                        | 0                                       |

**Таблица 9.19. Таблица для определения подтипа спроса**

| Количество потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса             |
|----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Значительное                                 | Незначительная                | Абсолютно эластичный      |
| Значительное                                 | Средняя                       | Сильно-эластичный         |
| Значительное                                 | Значительная                  | Средне-эластичный         |
| Среднее                                      | Незначительная                | Слабо-эластичный          |
| Среднее                                      | Средняя                       | С единичной эластичностью |
| Среднее                                      | Значительная                  | Слабо-неэластичный        |
| Незначительное                               | Незначительная                | Средне-неэластичный       |
| Незначительное                               | Средняя                       | Сильно-неэластичный       |
| Незначительное                               | Значительная                  | Абсолютно неэластичный    |

Использование поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене, в формуле для определения ликвидационной стоимости Объекта оценки позволит повысить точность расчетов и степень достоверности результатов оценки.

#### **Определение среднерыночного срока экспозиции**

Для сегмента рынка Объекта оценки время экспозиции в среднем составляет от 3 до 12 месяцев.

Основными факторами, влияющими на срок экспозиции, являются наличие спроса на объекты и их стоимость.

Учитывая характеристики Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее вероятный срок их экспозиции составит 12 месяцев (360 дней).

#### **Определение срока реализации при вынужденной продаже Объекта оценки**

Продажа имущества должника – ключевой момент процедуры конкурсного производства в рамках дела о несостоятельности. Именно продажа имущества должника обеспечивает реализацию основных целей банкротства – соразмерное и максимально возможное удовлетворение требований кредиторов. Цель ведения процедуры конкурсного производства – удовлетворение требований кредиторов за счет имущества должника. Для получения денежных средств, которые могут быть направлены на расчеты с кредиторами, конкурсный управляющий осуществляет продажу различных активов предприятия или предприятия в целом.

Согласно Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" максимальный срок, на который может быть продлено конкурсное производство, составляет 6 месяцев.

Предприятию требуется время, а главное, средства, чтобы организовать торги и реализовать свое имущество до окончания конкурсного производства (средняя рыночная стоимость организации и проведения одного этапа торгов в рамках конкурсного производства лежит в диапазоне от 100 000,00 до 180 000 рублей). В этот период предприятие – должник, помимо расходов на организацию и проведение торгов, также несет текущие расходы, а именно, расходы на вознаграждение управляющего, судебные и прочие эксплуатационные расходы. Таким образом, в целях сокращения и минимизации расходов на конкурсное производство, обществу необходимо реализовать принадлежащие ему активы с минимальными затратами. Кроме того, стоит учитывать размеры и специфику деятельности предприятия-должника.

Также необходимо учесть специфику Объекта оценки.

Согласно Решению Арбитражного суда Липецкой области от 28 июня 2019 года (Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2019 года) по делу № А36-10724/2018 конкурсное производство введено на 6 месяцев. Таким образом, на дату оценки до окончания конкурсного производства - 4 месяца.

Учитывая изложенное выше, срок экспозиции при вынужденной продаже принят равным 4 месяцам (120 дням), что также соответствует п. 8 Задания на оценку.

#### **Определение годовой ставки дисконтирования**

Проблема выбора годовой ставки дисконтирования зависит от потенциального варианта заблаговременного размещения денежных средств, с целью компенсации потерь, возникающих при реализации объекта оценки по цене, которая ниже его рыночной стоимости.

Рассматривая проблему выбора годовой ставки дисконтирования, необходимо учитывать специфику банка как кредитно-финансового учреждения. Исходя из того, что кредитование является одной из важнейших функций банка, наиболее вероятным способом размещения денежных средств является предоставление их в кредит. Оценщиком принята в качестве ставки дисконтирования ключевая ставка ЦБ РФ как наиболее достижимая ставка, равная по состоянию на дату оценки **7,00%** (<https://www.cbr.ru>), принята с 09 сентября 2019 года.

### Определение коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене

Подтип спроса на Объект оценки был определен в соответствии с данными таблицы 9.19, как "с единичной эластичностью". Тип спроса определен как "с единичной эластичностью". Таким образом, среднее значение поправочного коэффициента  $K_9$  составило 0,76.

### Расчет корректировки на вынужденность продажи и рыночной стоимости Объекта оценки

Расчет значения корректировки на вынужденность продажи приведен в таблице 9.20.

**Таблица 9.20. Расчет значения корректировки на вынужденность продажи**

| Показатель                                             | Значение      |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Разумно долгий период экспозиции Объектов оценки, дней | 360           |
| Фиксированный период экспозиции Объектов оценки, дней  | 120           |
| Продолжительность периода дисконтирования, дней        | 240           |
| Количество периодов начисления % в течение года        | 4             |
| Годовая ставка дисконтирования                         | 7,00%         |
| Значение поправочного коэффициента $K_9$               | 0,76          |
| <b>Корректировка на вынужденность продажи, %</b>       | <b>27,44%</b> |

*Источник: расчеты Оценщика.*

Тогда рыночная стоимость Объекта оценки с учетом предполагаемого использования составляет:  $4\,902\,379 \cdot (1 - 27,44\%) = 3\,557\,367$  рублей без учета НДС.

Таким образом, **стоимость Объекта оценки с учетом предполагаемого использования**, по состоянию на дату оценки **12 сентября 2019 года** при допустимом округлении составляет **3 600 000 рублей без учета НДС**.

## 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Основываясь на фактах, в пределах сделанных допущений и применяемых в настоящей оценке методик и расчетов, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату проведения оценки (дату оценки) **12 сентября 2019 года рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества**, составляет округленно:

**3 600 000 (Три миллиона шестьсот тысяч) рублей,  
без учета НДС.**

Мы, нижеподписавшиеся, **настоящим удостоверяем**, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из своих знаний и убеждений:

1. Обстоятельства, препятствовавшие в соответствии с Законом проведению оценки, отсутствуют. Результаты оценки могут быть использованы для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.
2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями и ограничительными условиями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 2 настоящего Отчета, а также объемом информации, используемой при проведении оценки. Определение стоимости Объекта оценки проведено на основе документов и информации, приведенных в соответствующих разделах настоящего Отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных Оценщику на дату проведения оценки.
3. Полученные значения рыночной стоимости действительны на дату проведения оценки – 12 сентября 2019 года, и могут быть распространены на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего Отчета).
4. Оценка была проведена, а Отчет составлен при соблюдении требования независимости Оценщика, предусмотренного Законом. Оценка была проведена, а Отчет был составлен в соответствии с действующими законодательными актами Российской Федерации.
5. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
6. Стоимость работ по оценке ни в коей мере не связана с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в настоящем Отчете.
7. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Исполнителя.
8. В соответствии с требованиями действующего законодательства, при заключении договора Заказчику была предоставлена информация о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Факт предоставления такой информации зафиксирован в Договоре № 225-ОА/2019 от 10 сентября 2019 года.

Оценщик

Е.А.Шумова

полномочный член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков  
"Сообщество профессионалов оценки", реестровый № 0308

Генеральный директор  
ООО "1Шаг"

Е.В.Костюкова

## 11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 98 года № 135-ФЗ.
3. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1) "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2) "Цель оценки и виды стоимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3) "Требования к отчету об оценке", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
7. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) "Оценка недвижимости", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
8. Стандарты Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки".
9. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. С.-Петербург, изд-во "ПИТЕР", 2001.
10. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. – СПб: МКС, 2007.
11. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009.
12. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа/ Вопросы оценки, 2002, №1.
13. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. – М.: Альпина Бизнес Бук, 2004.
14. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: МКС, 2007

## **ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И**  
**КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



Арбитражный суд Липецкой области  
пл.Петра Великого, 7, г. Липецк, 398019  
<http://lipetsk.arbitr.ru>, e-mail: [info@lipetsk.arbitr.ru](mailto:info@lipetsk.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

г. Липецк  
28 июня 2019 года

Дело №А36-10724/2018

Резолютивная часть решения оглашена 28 мая 2019 года  
Полный текст решения изготовлен 28 июня 2019 года

Арбитражный суд Липецкой области в составе судьи Бартеневой Ю.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Косиновой Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела №А36-10724/2018, возбужденного по заявлению

уполномоченного органа - ФНС России в лице МИФНС России № 6 по Липецкой области (127381, г. Москва, ул. Неглинная, д. 23, адрес для корреспонденции: 398059, г.Липецк, ул. Неделина, д. 4а)

к обществу с ограниченной ответственностью «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (398005, ул.Ферросплавная, вл. 40А, пом. 3, г. Липецк, ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169)  
о признании несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

от уполномоченного органа: Роговой Н.Н., представителя по доверенности от 09.06.2018 № 17-09/003;

конкурсного управляющего ООО СУ – 5 Трест «Липецкстрой-М» Ефимова К.В., паспорт гражданина РФ;

от временного управляющего: представители не явились;

от должника: представители не явились;

от иных лиц, участвующих в деле: представители не явились.

**УСТАНОВИЛ:**

14.09.2018 уполномоченный орган - Федеральная налоговая служба в лице МИФНС России № 6 по Липецкой области обратился в Арбитражный суд Липецкой области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» несостоятельным (банкротом).

Определением суда от 11.10.2018 данное заявление принято и возбуждено производство по делу №А36-10724/2018.

Определением от 14.12.2018 (резолютивная часть которого оглашена 05.12.2018) заявление уполномоченного органа - ФНС России в лице МИФНС России № 6 по Липецкой области о признании ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» несостоятельным (банкротом) признано судом обоснованным, в отношении должника введена процедура банкротства – наблюдение, временным управляющим утвержден Щенников О.Е., являющийся членом Ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих».

07.12.2018 на сайте ЕФРСБ опубликовано сообщение временного управляющего №3289080 о введении процедуры наблюдения в ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

15.12.2018 в соответствии со статьей 68 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в газете «Коммерсантъ» № 232 опубликовано сообщение временного

управляющего № 37010003455 о введении процедуры наблюдения в ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

26.03.2019 от саморегулируемой организации - ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» поступила информация по кандидатуре арбитражного управляющего Щенников О.Е., изъявившего согласие быть утвержденным в качестве конкурсного управляющего в деле о банкротстве ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

11.04.2019 от временного управляющего поступило ходатайство о введении в ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» конкурсного производства.

В судебное заседание 28.05.2019 не явились должник, временный управляющий, извещались надлежащим образом. Информация о назначении судебного заседания в соответствии с частью 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации размещена арбитражным судом в сети Интернет.

Руководствуясь статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд вправе рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Представитель уполномоченного органа и конкурсный управляющий ООО СУ – 5 Трест «Липецкстрой-М» поддержали заявление временного управляющего о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства, не возражали относительно кандидатуры арбитражного управляющего, представленной саморегулируемой организацией.

Изучив ходатайство временного управляющего о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства, а также представленные документы и доказательства, суд считает, что оно подлежит удовлетворению ввиду следующего.

Как видно из материалов дела, ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» зарегистрировано в качестве юридического лица 10.04.2013 с присвоением ОГРН 1134827002573, поставлено на налоговый учет с присвоением ИНН 4823057169.

Основным видом деятельности должника является строительство жилых и нежилых зданий.

Согласно отчету временного управляющего от 15.03.2019 общая сумма кредиторской задолженности, включенная в реестр требований кредиторов ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» на дату проведения первого собрания кредиторов, составляет 2 282 608 руб. 19 коп.

Указанная задолженность до настоящего времени не оплачена и в материалах дела отсутствуют сведения о возможности и намерении ее погашения в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Из анализа финансового состояния должника следует, что платежеспособность должника не может быть восстановлена. ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» имеет неудовлетворительное финансовое состояние. Имущества общества достаточно для погашения судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

При таких обстоятельствах, временным управляющим сделан вывод о том, что возобновление безубыточной деятельности общества невозможно, целесообразно введение в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Временным управляющим было составлено заключение о наличии признаков фиктивного и преднамеренного банкротства. По результатам сделаны выводы о невозможности проведения проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного банкротства в связи с недостаточностью данных и документов, об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства. Также временным управляющим установлено, что имеются основания для оспаривания сделок должника.

Из протокола собрания кредиторов от 15.03.2019 следует, что кредиторами единогласно принято решение обратиться в арбитражный суд с ходатайством о введении в отношении ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» процедуры банкротства – конкурсного производства.

Также собранием кредиторов от 15.03.2019 принято решение об определении кандидатуры Щенников О.Е., из числа членов саморегулируемой организации – ассоциации «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» в качестве конкурсного управляющий ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой».

Дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего собранием кредиторов не предъявлено.

25.03.2019 от конкурсного управляющего ООО «СУ-5 Трест «Липецкстрой-М» Ефимова К.В. поступило заявление о признании проведения первого собрания кредиторов недействительным.

Определением Арбитражного суда Липецкой области от 19.06.2019 в удовлетворении заявления конкурсного управляющего ООО «СУ-5 Трест «Липецкстрой-М» Ефимова К.В. о признании недействительным проведения первого собрания кредиторов отказано.

В соответствии с [частью 1 статьи 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным данным [Кодексом](#), с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

В силу пункта 1 статьи 75 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Финансовое положение ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» подпадает под понятие несостоятельности (банкротства), определенное в [статьях 3, 6, 33](#) Федерального закона Российской Федерации «О несостоятельности (банкротстве)». Данный факт подтвержден в том числе, наличием кредиторской задолженности и неспособностью должника погасить ее на протяжении длительного периода, значительно превышающего три месяца.

Учитывая, что материалами дела доказано наличие у должника признаков банкротства, отсутствие оснований для утверждения мирового соглашения и прекращении производства по делу или введения финансового оздоровления, а также, принимая во внимание, решение собрания кредиторов и наличие возможности дальнейшего финансирования процедуры банкротства, суд считает необходимым признать ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру банкротства – конкурсное производство.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 124](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсное производство вводится сроком на шесть месяцев.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства, наступают последствия, установленные [статьей 126](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу [статей 101-103](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и [подпункта 5 пункта 1 статьи 333.21](#) Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина по настоящему заявлению составляет 6 000 руб. и подлежит взысканию с ООО «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» в доход федерального бюджета.

Руководствуясь [статьями 53, 124, 126](#) Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», [статьями 167 – 170, 176, 180, 181, 223](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (398005, ул. Ферросплавная, вл. 40А, пом. 3, г. Липецк, ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169) несостоятельным (банкротом).

Открыть в обществе с ограниченной ответственностью СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169) конкурсное производство.

Конкурсное производство вводится сроком на шесть месяцев.

Назначить дело к судебному разбирательству в заседании Арбитражного суда Липецкой области на 26 ноября 2019 года в 11 часов 20 минут в помещении суда по адресу: 398019 г. Липецк, пл. Петра Великого, 7, зал судебных заседаний № 19 (пятый этаж).

С даты принятия решения о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СУ – 5 Трест «Липецкстрой» (ОГРН 1134827002573, ИНН 4823057169) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд, расположенный по адресу: 394006, г. Воронеж, ул. Платонова, дом 8.

Судья

Ю.В. Бартенева

# О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 15.06.2012 г.

## Документы-основания:

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.06.2012 г.

## Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: право собственности

## Объект права:

Встроенное нежилое помещение № 2, назначение: торговое. Площадь: общая 67,1 кв.м.  
Этаж: 1. Литер: в лит. А, а.  
Адрес (местоположение):  
г. Липецк, ул. Терешковой, дом №16

## Кадастровый (или условный) номер:

48:20:0:0:2266 Ж\01-1:1002\А

## Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
15.06.2012 г. сделана запись регистрации № 48-48-01/079/2012-090

## Регистратор:

/ Покачалова А. С. /



48 АГ № 199022

78014 (41)

Финансирование государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 26.06.2019, поступившего на рассмотрение 26.06.2019, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Лист №1 Раздел 1                                                                                  |  |  | Помещение                                                          |  | Раздел 1 Лист 1                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------|--|
| Лист №1 Раздел 1                                                                                  |  |  | Вид объекта недвижимости                                           |  | Всего листов выписки: 6                                                 |  |
| Лист №1 Раздел 1                                                                                  |  |  | Всего листов раздела 1: 2                                          |  | Всего разделов: 3                                                       |  |
| 28 июня 2019г. № КУВИ-001/2019-14606358                                                           |  |  |                                                                    |  |                                                                         |  |
| Кадастровый номер:                                                                                |  |  | 48:20:0012406:228                                                  |  |                                                                         |  |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      |  |  | 48:20:0012406                                                      |  |                                                                         |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              |  |  | 28.06.2012                                                         |  |                                                                         |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  |  |  | Инвентарный номер 22660Ж/01-1-эстр                                 |  |                                                                         |  |
| Адрес:                                                                                            |  |  | Липовая область, г. Липов, ул. Валентины Терешковой, д. 16, пом. 2 |  |                                                                         |  |
| Площадь, м²:                                                                                      |  |  | 67.1                                                               |  |                                                                         |  |
| Назначение:                                                                                       |  |  | Нежилое помещение                                                  |  |                                                                         |  |
| Наименование:                                                                                     |  |  | помещение №2                                                       |  |                                                                         |  |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  |  |  | Этаж №1                                                            |  |                                                                         |  |
| Вид жилого помещения:                                                                             |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      |  |  | 76176.62                                                           |  |                                                                         |  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: |  |  | 48:20:0012406:47                                                   |  |                                                                         |  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                            |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| Виды разрешенного использования:                                                                  |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                  |  |  | данные отсутствуют                                                 |  |                                                                         |  |
| УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                               |  |  | ПОДПИСАТЕЛЬ                                                        |  | Кадастровый номер сертификата: 3050538702205384109107418466489400252403 |  |
|                                                                                                   |  |  |                                                                    |  | Кому выдан: МФРбсрестр                                                  |  |
| полное наименование должностного лица                                                             |  |  | Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019                          |  | Кому выдан: МФРбсрестр                                                  |  |
|                                                                                                   |  |  |                                                                    |  |                                                                         |  |

Лист 2

|                                                                                                                                                                                                                            |                           |                                                                                                                                                                               |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                           |                                                                                                                                                                               |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                           |                                                                                                                                                                               |                         |
| Лист №2 Раздел 1                                                                                                                                                                                                           | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3                                                                                                                                                             | Всего листов выписки: 6 |
| 28 июня 2019г. № КУБН-001/2019-14606358                                                                                                                                                                                    |                           |                                                                                                                                                                               |                         |
| Кадастровый номер: 48:20:0012406:228                                                                                                                                                                                       |                           |                                                                                                                                                                               |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                            |                         |
| Статус здания об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                                    |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            |                           | Приво (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: торговое наименование: Встроенное нежилое помещение № 2. |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                        |                           | Муштафина Аида Руслановна (представитель заявителя),<br>Заявитель: Щенников Олег Евгеньевич                                                                                   |                         |

|                                                                          |                            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |                            |
| полное наименование должника                                             | серийный номер сертификата |
| Муштафина Аида Руслановна                                                | 305058702205384109107418   |
| Кому выдан ресурс                                                        | 48:20:0012406:2403         |
| Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019                                |                            |

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

| Помещение                               |                                                                                          |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| инд. объекта недвижимости               |                                                                                          | Всего листов выписки: 6                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                     |
| Лист №1                                 | Раздел 2                                                                                 | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                           | Всего разделов: 3                                                                                                                                                                                   |
| 28 июня 2019г. № КУИИ-001/2019-14660358 |                                                                                          |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер: 48-20-0012406-228    |                                                                                          |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| 1                                       | Правообладатель (правообладатели):                                                       | 1.1                                                                                                                                 | Общество с ограниченной ответственностью "СУ-5 трест Липецкстрой", ИНН: 4823057169, ОГРН: 1134827002573, контактная информация: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Ферроштанная, владение 40а |
| 2                                       | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1                                                                                                                                 | Собственность<br>48-48-01/079/2012-090<br>15.06.2012 00:00:00                                                                                                                                       |
| 3                                       | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                          |                                                                                                                                                                                                     |
| 3.1                                     | вид:                                                                                     | 09.11.2018 12:50:41                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | дата государственной регистрации:                                                        | 48-20-0012406-228-48/073/2018-5                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | номер государственной регистрации:                                                       | Срок действия с 08.11.2018 по срок не определен                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | Ленобережный РОСП УФССП России по Липецкой области                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3752768819, Выдан 08.11.2018 Ленобережный РОСП УФССП России по Липецкой области |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | основание государственной регистрации:                                                   | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2049203413/4801, Выдан 08.11.2018                                  |                                                                                                                                                                                                     |
| 3                                       | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     | Арест                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                     |
| 3.2                                     | вид:                                                                                     | 30.08.2018 10:12:44                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | дата государственной регистрации:                                                        | 48-20-0012406-228-48/073/2018-4                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | Срок действия с 16.08.2018 с 16.08.2018 по срок не установлен                                                                       |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Ленобережный РОСП УФССП России по Липецкой области                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         | основание государственной регистрации:                                                   | Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3661783208, Выдан 17.08.2018 Ленобережный РОСП УФССП России по Липецкой области |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         |                                                                                          | Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 2047759990/4801, Выдан 16.08.2018                                  |                                                                                                                                                                                                     |
|                                         |                                                                                          | Ленобережный РОСП УФССП России по Липецкой области                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

|                              |                            |                          |                 |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|
| полное наименование должника | серийный номер сертификата | 305058702205384109107418 | 477496740654203 |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|

Кому выдан МФБ: реестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Лист 4

| Помещение                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               | Помещение                                                                                                                        |                         |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               | вид объекта недвижимости                                                                                                         |                         |
| Лист №2. Раздел 2                        | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                                                                                                                                                                     | Всего листов раздела 2: 3                                                                                                        | Всего листов выписки: 6 |
| 28 июня 2019г. № КУВИА-001/2019-14606358 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                         |
| Кадастровый номер: 48-20-001/2406-228    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                         |
| 3                                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                          | Запрещение регистрации                                                                                                           |                         |
| 3.3                                      | вид:                                                                                                                                                                                                                                                                          | 06.08.2018 17:41:07                                                                                                              |                         |
|                                          | дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                             | 48-20-001/2406-228-48/073/2018-2                                                                                                 |                         |
|                                          | номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                            | -                                                                                                                                |                         |
|                                          | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                |                         |
|                                          | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                      | Не определено                                                                                                                    |                         |
|                                          | основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                        | Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3649366289, Выдан 01.08.2018 МО по ВМП УФССП России по Ленинградской области |                         |
| 3                                        | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                                                          | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                                                       |                         |
| 3.1                                      | вид:                                                                                                                                                                                                                                                                          | 12.07.2018 14:50:42                                                                                                              |                         |
|                                          | дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                             | 48-20-001/2406-228-48/073/2018-1                                                                                                 |                         |
|                                          | номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                            | не установлен                                                                                                                    |                         |
|                                          | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                             | не определено                                                                                                                    |                         |
|                                          | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                      | Выписка из Федеральной службы судебных приставов, № 3629300800, Выдан 06.07.2018 МО по ВМП УФССП России по Ленинградской области |                         |
|                                          | основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                        | не зарегистрировано                                                                                                              |                         |
| 4                                        | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| 5                                        | Заявления в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| 6                                        | Сведения о наложении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| 7                                        | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| 8                                        | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                                     | данные отсутствуют                                                                                                               |                         |
| 9                                        | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении обременения объекта недвижимости: | отсутствуют                                                                                                                      |                         |
| полное наименование должника:            |                                                                                                                                                                                                                                                                               | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                           |                         |
| серийный номер сертификата:              |                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4472496/400352403                                                                                                                |                         |

Кому выдан: Мфсрестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

Лист 5

|                                          |                                                                                                                                                      |                    |                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Помещение                                |                                                                                                                                                      |                    |                        |
| вид объекта недвижимости                 |                                                                                                                                                      |                    |                        |
| Лист №3 Раздел 2                         | Всего листов раздела 2, 3                                                                                                                            | Всего разделов 3   | Всего листов выписки 6 |
| 28 июня 2019г. № КУВБ4-001/2019-14606358 |                                                                                                                                                      |                    |                        |
| Кадастровый номер:                       |                                                                                                                                                      | 48-20/001/2406/228 |                        |
| 10                                       | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа |                    |                        |
| данные отсутствуют                       |                                                                                                                                                      |                    |                        |

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер сертификата: 305058702205384109107418 | 4444395/40055-2403

Кому выдан: Мэрестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 31.12.2019

[illegible]

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ СРАВНЕНИЯ**

Торговое помещение - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь [Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Липецк Район Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Торговое помещение [В начало](#) [Следующее](#)

## Торговое помещение

3 200 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 13:32

[Показать телефон](#)  
8 960 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Бизнес Недвижимость  
Агентство  
На Avito с марта 2013  
Контактное лицо  
Эдуард Хромых

№ 1763615466 799 (+25)



Площадь: 30.2 м²

Липецк, улица Валентины Терешковой, 11/1  
р-н Советский [Скрыть карту](#)



Продаю нежилое помещение на 1 линии с отдельным входом, который выходит на крупную пешеходную и автомобильную трассу.

[Пожалуйста](#)

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_1763615466](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1763615466)

Помещение свободного назначения, 48 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления и...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Липецк

Район

Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

В начало Следующее

## Помещение свободного назначения, 48 м²

5 200 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 сентября в 11:59



Показать телефон  
8 952 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Гарант Плюс»  
Агентство  
На Avito с января 2014

Контактное лицо  
Антон

№ 1791362540 271 (+18)

Площадь: 48 м²

Липецк, улица Валентины Терешковой, 5/1  
р-н Советский

Скрыть карту



Продается помещение на первой линии, площадь - 48 кв.м., большой фасад (3 окна), новое крыльцо, открытая планировка, 14 кВт, кондиционер Gree. Проходное место, рядом Пролетарский, Сбербанк. Есть постоянный арендатор.

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeshchenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_48\\_m\\_1791362540](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_48_m_1791362540)

1/2

Помещение свободного назначения, 67 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления и...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Липецк

Район

Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

В начало Следующее

## Помещение свободного назначения, 67 м²

7 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 сентября в 11:43



Показать телефон  
8 929 XXX-XX-XX

Написать сообщение

ООО "Капитал-групп"

Агентство

На Avito с октября 2014

Контактное лицо

Александр

№ 1803927622

193 (+16)

Площадь: 67 м²

Липецк, улица 50 лет НЛМК, 11  
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Продаю помещение свободного назначения.

Первая линия по отношению к ул. 50 лет НЛМК, высокий пешеходный трафик, через фасад проходит народная тропа от остановки общественного транспорта к жил. массиву.

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_67\\_m\\_1803927622](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_67_m_1803927622)

1/2

Помещение свободного назначения, 67 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления и...

Соседние помещения арендуют "Красное и Белое", Пиво и ряд др. торговых точек, соседом является сетевой продуктовый магазин Магнит и Магнит Косметик.

В настоящий момент в помещении есть арендатор: МПК Чернышевой.

Рассмотрю различные формы оплаты...

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства ООО "Капитал-групп"



Свободного назнач...  
6 900 000 Р,  
Липецк



Свободного назнач...  
6 500 000 Р,  
Липецк



Свободного назнач...  
5 300 000 Р,  
Липецк



Свободного назнач...  
4 800 000 Р,  
Добrinkа



Свободного назнач...  
3 900 000 Р,  
Липецк



Свободного назнач...  
3 600 000 Р,  
Лебедянь



Свободного назнач...  
10 500 000 Р,  
Липецк



Свободного назнач...  
10 900 000 Р,  
Липецк

[Ещё объявления](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Контакты](#) [Мобильное приложение](#)

Avito — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007-2019. [Условия использования Avito](#) [Политика о данных пользователей](#) [Оплата услуг на Avito, вы принимаете оферту](#)

Помещение свободного назначения, 37 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления и...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Липецк

Район

Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения

В начало Следующее

## Помещение свободного назначения, 37 м²

4 200 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 19:49



Показать телефон  
8 951 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Елизавета

Агентство

На Avito с августа 2015

Завершено 26 объявлений

4 объявления пользователя

№ 867211337, 3830 (+45)

Площадь: 37 м²

Липецк, улица Лутова, 14  
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Помещение с отдельным входом. Имеет статус нежилого. Расположенно на 1 этаже многоэтажного (10 этажей) дома. Год постройки 2011. Места с каркасными рекламными конструкциями, ночная подсветка. Помещение звукоизолировано, видеонаблюдение во всех комнатах и на улице. Хорошая отделка, на полу плитка, потолок Армстронг. Кондиционер. Охранно-пожарная сигнализация. 15 кВт . 380 V.

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_37\\_m\\_867211337](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_37_m_867211337)

1/2

Помещение свободного назначения, 37 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления и...

Wi-fi-интернет 350 руб в месяц. просторная парковка у входа! Под любой вид бизнеса. Помещение находится в новом перспективном районе города (напротив гипермаркета Метро (ул. 50 лет НЛМК), район набережной, где активно ведется жилищное строительство многоквартирных домов (17 этажей) , школы, дет. Сада.. Помещение расположено на первой линии, фасадом на школу ( через дорогу) и на улицу Лутова ( не во двор). Строится так же плавательный бассейн! Прямо напротив! Сдача школы в эксплуатацию(2019 год сентябрь)-будет очень проходное место ! В помещении согласован 2 вход! Что даёт возможность использовать одно помещение как 2, под небольшие магазинчики или офисы (более высокая стоимость аренды и продажи). Санузел можно перенести в другую комнату, на другую сторону стояка. Или даже сделать 2 санузла. Все подробности по телефону. Торг при осмотре! Реальному покупателю реальный подарок! Отличное вложение инвестиций как для сдачи в аренду, так и для своего бизнеса.

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помещения](#) [Безопасность](#) [Помощь на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Avito — сайт объявлений. © ООО «КЕХ «Коммерция» 2007–2019. [Условия использования Avito](#) [Политика о данных пользователей](#) [Отказываясь от услуг на Avito, вы принимаете оферту](#)

Помещение свободного назначения, 68 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления и...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Липецк

Район

Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения в аренду Следующее →

## Помещение свободного назначения, 68 м²

75 000 ₽ в месяц

без залога, без комиссии

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 10:45

Показать телефон  
8 920 XXX-XX-XX

Написать сообщение



ООО "Капитал-групп"

Агентство

На Avito с октября 2014

Контактное лицо

Александр

№ 1771608274 444 (+28)

Площадь: 68 м²

Липецк, улица Стаханова, 26  
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Предлагаю в аренду помещение свободного назначения расположенное на первой линии по отношению к ул. Стаханова, за остановкой общественного транспорта.

Высокий пешеходный трафик, хорошие возможности для рекламы.

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_68\\_m\\_1771608274](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_68_m_1771608274)

1/2

Торговое помещение, 112.5 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления на сайте Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Липецк

Район

Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение

В начало Следующее →

## Торговое помещение, 112.5 м²

✓ 1 000 ₽ в месяц за м²

Без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 22:11

Показать телефон  
8 920 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Александр

Арендодатель

На Avito с ноября 2018

Завершено 2 объявления

№ 1816855386

77 (+39)



Площадь: 112.5 м²

Липецк, Московская улица, 57Б  
р-н Советский

Скрыть карту



Аптека работала более 20 лет.

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_112.5\\_m\\_1816855386](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_112.5_m_1816855386)

1/2

Помещение свободного назначения, 43.2 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Вход и регистрация

Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Липецк

Район

Найти

Все объявления в Липецке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения в каталоге Следующее →

## Помещение свободного назначения, 43.2 м²

✓ 1 500 ₽ в месяц за м²

залог 64 800 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 12:36

Показать телефон  
в 900 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Омега

Агентство

На Avito с июля 2011

Контактное лицо

Екатерина

№ 1765941276

842 (+27)



Площадь: 43.2 м²

Липецк, 15-й микрорайон, 15  
р-н Октябрьский

Скрыть карту



Предлагаем в аренду площадь 43.2 кв. м в жилом доме 15 микрорайона. Помещение с отдельным входом расположено в густонаселенном микрорайоне, в радиусе 30-50 м находятся отделение Сбербанка, Почта России, мини-рынок. Интенсивный пешеходный поток от остановки (60 м) в жилой район.

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_43.2\\_m\\_1765941276](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_43.2_m_1765941276)

1/2

Помещение свободного назначения, 43.2 м² - купить, продать, сдать или снять в Липецкой области на Avito — Объявления ...

централизованная система отопления, вентиляция и охлаждение воздуха,  
отдельная парковка, удобный подъезд.  
Мощность электроснабжения - 400 кВт.

Пожалуйста

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Материалы](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Платим на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)

Avito — сайт объявлений © ООО «Яндекс.Коммерс» 2007–2019 [Условия использования Avito](#) [Политика о данных пользователей](#) [Оплата услуг на Avito, вы принимаете оферту](#)

## Аренда помещения в центре города Липецка

100 000 ₽ в месяц

залог 100 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 сентября в 13:28



8 900 600-91-38

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Кристина

Агентство

На Avito с мая 2015

Завершено 490 объявлений

14 объявлений пользователя

Контактное лицо

Кристина

№ 1602963223

1779 (+8)

Площадь: 96 м²

Липецк, улица Космонавтов, 14  
р-н Советский

Скрыть карту



Сдаётся в аренду торговое помещение, расположенное на первом этаже многоэтажного жилого дома, площадью 96м² по ул Космонавтов. Первая линия. Парковка. Входная группа расположена рядом с центральным входом и граничит с магазином Магнит.

[https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pomescheniya\\_v\\_tsentre\\_goroda\\_lipetska\\_1602963223](https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_v_tsentre_goroda_lipetska_1602963223)

1/2

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**  
**Копии документов Оценщика**

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 195

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 251177

Настоящий диплом выдан Евгению Анатольевичу Шумову

в том, что он(а) с 20 ноября 2008 г. по 17 января 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском институте

высшего профессионального образования, подготовки и права

по программе «Бизнес-экономисты

предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 16 апреля 2009 г.

удостоверяет право (содержит в себе квалификацию) Шумов Е.А.

Евгений Анатольевич

на ведение профессиональной деятельности в сфере Бизнес

стационарные предприятия (бизнеса)

Город Санкт-Петербург, год 2009



С.А. [Signature]  
Председатель комиссии



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

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

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

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

исх. № 156 от 20 февраля 2017 г.

Членам CPO Ассоциации оценщиков «СПО»

**Уведомление  
об изменении наименования**

НП СРОО «СПО», ИНН 7838029191, уведомляет Вас об изменении наименования.

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Данные изменения в наименовании юридического лица зарегистрированы в установленном законом порядке в Главном Управлении Министерства Юстиции Российской Федерации, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01 февраля 2017 г. за государственным регистрационным номером 2177800033442.

В связи с изменением наименования организации изменены печать, штампы и фирменный бланк СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Другие реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, место нахождения организации, банковские реквизиты (за исключением наименования) остались без изменений.

Ранее выданные свидетельства о членстве в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» сохраняют законную силу.

Директор



 В.В. Жуковский







# **ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** **№ 7811R/776/00232/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00232/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Оценщик - Шумова Евгения Анатольевна  
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Ординарная, д. 6. кв. 36  
ИНН 421702190929

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «01» июня 2019 г. и действует до «31» мая 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»  
Санкт-Петербургский филиал

М.П.

/Булгарик Г.О./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург, «01» июня 2019 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/00210/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7811R/776/00210/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «1ШАГ»**  
Местонахождение: **Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Кудрово, ул. Центральная, дом 50, квартира 92**  
ИНН **4703143070**

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**

Полис № 7811R/776/00210/19

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5 1 8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)



**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «18» февраля 2019 г. и действует до «17» февраля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски, требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
Санкт-Петербургский филиал

  
Ицковский К.А./

Место и дата выдачи подписи:  
г. Санкт-Петербург  
«18» января 2019 г.

Полис № 7811R/776/00210/19

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

2

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)