



ОТЧЕТ № 28/02/2019-630
об оценке рыночной стоимости имущества
ООО СП «Норли»

ТОМ 1

Заказчик:

ООО СП «Норли»

Исполнитель:

ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 01 марта 2019 года

Дата оценки: 28 февраля 2019 года

Москва 2019



Уважаемый Николай Иванович!

В соответствии с Договором № 28/02/2019-630 от 28 февраля 2019 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки.

Объектом оценки в соответствии с Договором является недвижимое имущество ООО СП «Норли» в количестве 3 инвентарных наименований. Оцениваемое имущество находится в залоге. Залогодержатель - банк ВТБ (ПАО).

Оценка проведена по состоянию на 28 февраля 2019 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Задаaniem на оценку, предполагаемое использование результата оценки: для установления начальной цены продажи объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет:

29 778 541 (Двадцать девять миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот сорок один) руб., в том числе:

1. Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:26, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. – 2 846 732 руб.
2. Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:7, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. – 3 959 903 руб.
3. Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41, расположенное по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13 – 22 971 906 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.



Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Оценочная компания «Лофт»

А.Л. Сизиков

01 марта 2019 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	14
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	16
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
8	АНАЛИЗ РЫНКА	26
8.1	ЭКОНОМИКА РФ.....	26
8.2	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ. ИТОГИ 2018 ГОДА	28
8.3	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ	29
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	32
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	32
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	33
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	34
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
10.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	39
10.2	ОЦЕНКА ЗДАНИЯ.....	44
11	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	50
12	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	57
13	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	59
14	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	60
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	61
16	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	62
16.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	62



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 28/02/2019-630 от 28 февраля 2019 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Недвижимое имущество ООО СП «Норли» в количестве 3 инвентарных наименований.
Местоположение объекта оценки	Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13.
Владелец	Общество с ограниченной ответственностью Совместное российско-литовское предприятие «Норли» зарегистрировано 5 ноября 1998 г. Межрайонной ИФНС № 2 по Смоленской области (ОГРН 1026700852420 от 18 октября 2002 г., ИНН 6722011725) Местонахождение: 215 119, Смоленская область, Вяземский район, город Вязьма, улица Элеваторная, 13.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Основания права Заказчика	Оценка производится на основании Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда Смоленской области от 25.04.2018 г. по делу № А62-4637/2017. Конкурсным управляющим должника – ООО СП «Норли», утвержден Рогов Николай Иванович (ИНН 772407615284, СНИЛС 154-035-256 33), регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 0423, адрес для корреспонденции: 117105, г. Москва, а/я 86, член НП СПО АУ «Развитие» (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435, юридический адрес: 117105, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36).
Балансовая стоимость	11 773 478,00 руб.
Обременения объекта оценки	Объект оценки находится в залоге. Залогодержатель: банк ВТБ (ПАО).
Дата проведения оценки	28 февраля 2019 года
Дата составления отчета	01 марта 2019 года

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, полученная при применении различных подходов, руб.

Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:26, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13.	2 846 732	не применялся	не применялся
Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:7, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13.	3 959 903	не применялся	не применялся
Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41, расположенное по адресу:	24 554 788	21 389 024	не применялся



Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13			

Источник: Расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, округленно, на дату оценки, без учета НДС, составляет:

29 778 541 (Двадцать девять миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот сорок один) руб., в том числе:

1. Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:26, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. – 2 846 732 руб.
2. Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:7, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. – 3 959 903 руб.
3. Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41, расположенное по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. – 22 971 906 руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и выводами оценщика.



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество ООО СП «Норли» в количестве 3 инвентарных наименований. Оцениваемое имущество расположено по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. Подробный перечень оцениваемого имущества приведен в тексте настоящего Отчета об оценке
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	для установления начальной цены продажи объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	28 февраля 2019 года
Срок проведения оценки	В течение 20 рабочих дней
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.



6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний



	<p>и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p>
<p>Дополнительные условия</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии объекта оценки предоставляются Заказчиком. Заказчик подтверждает соответствие фотографий их действительности.2. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью Совместное российско-литовское предприятие «Норли» зарегистрировано 5 ноября 1998 г. Межрайонной ИФНС № 2 по Смоленской области (ОГРН 1026700852420 от 18 октября 2002 г., ИНН 6722011725) Местонахождение: 215 119, Смоленская область, Вяземский район, город Вязьма, улица Элеваторная, 13. Конкурсный управляющий Рогов Николай Иванович (ИНН 772407615284, СНИЛС 154-035-256 33).
Основание права Заказчика	Оценка производится на основании Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда Смоленской области от 25.04.2018 г. по делу № А62-4637/2017.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, кор.10, кв.12. Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/20050/19 от 21 января 2019 г. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Срок действия: с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none">▪ Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года;▪ Свидетельство Государственного университета по землеустройству №20008 о повышении квалификации от 23 апреля 2012 г.▪ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 0009932-1 от 12 апреля 2018 года.
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 6491R/776/00012/9, выданный АО «АльфаСтрахование» 08 февраля 2019 года, страховая сумма 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, срок страхования по 09 февраля 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.
Трудовой договор	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН



Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	1087746512512 от 15.04.2008 г., ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107143, г. Москва, Открытое шоссе, 26-10-12
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 28/02/2019-630 от 28 февраля 2019 г.▪ Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.▪ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лофт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.▪ Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лофт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
16. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом крайне незначительно, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».



При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

1. **Стоимость** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. **Виды стоимости объекта оценки:**

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;



- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- 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.

4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других



лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** - означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, состоящего из 3 позиций недвижимого имущества, принадлежащего ООО СП «Норли».

Оцениваемое в отчете здание находится на двух смежных земельных участках так же оцениваемых в рамках данного отчета. По данным Заказчика оценки имущество в составе объекта оценки будет продаваться на торгах единым лотом. Поэтому для исключения двойного счета рыночной стоимости площадей земельных участков, которые приходятся на оцениваемое здание, в расчетах доходным и сравнительным подходами стоимость здания определена без учета стоимости земельного участка под ними.

На земельных участках отсутствует имущество не входящее в состав объекта оценки, которое может стать обременением в случае реализации. Так же отсутствуют договора долгосрочной аренды здания в составе объекта оценки.

Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики земельного участка кадастровый номер 67:02:0010301:26.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13
Вид права	Право собственности
Субъект права	ООО СП "Норли"
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права собственности № 67-67-10/234/2012-219 от 07.09.2012
Ограничение права	№ 67-67/003-67/003/027/2015-4228/1 от 17.08.2015 (Ипотека)
Основание ограничения права	Договор об ипотеке ДИ-ЦВ-725780/2015/00025 от 14.08.2015 г. в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	1 498 926,73
Разрешенное использование	Для прочих объектов лесного хозяйства
Текущее использование	Для размещения промышленных объектов
Площадь участка, кв. м	3 547
Инженерные коммуникации	Электричество, газ, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.2 Количественные и качественные характеристики земельного участка кадастровый номер 67:02:0010301:7.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13
Вид права	Право собственности
Субъект права	ООО СП "Норли"
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права собственности № 67-01/02-43/2002-1580 от 27.09.2002
Ограничение права	№ 67-67/003-67/003/027/2015-4230/1 от 17.08.2015 (Ипотека)
Основание ограничения права	Договор об ипотеке ДИ-ЦВ-725780/2015/00025 от 14.08.2015 г. в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	2 085 059,06
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Текущее использование	Для размещения промышленных объектов



Параметр	Значение
Площадь участка, кв. м	4 934
Инженерные коммуникации	Электричество, газ, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.3 Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41, расположенное по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Субъект права	ООО СП "Норли"
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права № 67-67-10/171/2012-287 от 05.06.2012
Ограничение права	№ 67-67/003-67/003/027/2015-4227/1 от 17.08.2015 (Ипотека)
Основание ограничения права	Договор об ипотеке ДИ-ЦВ-725780/2015/00025 от 14.08.2015 г. в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество)
Кадастровая стоимость, руб.	46 336 567,33
Назначение	Нежилое здание
Текущее использование объекта	Производственное здание
Техническое состояние	Хорошее. Под хорошим состоянием понимается такое состояние объекта, которое позволяет эксплуатировать его по основному назначению без предварительного выполнения капитального ремонта.
Год постройки	2009
Этажность здания	2 этажа
Фундамент	Бетонный ленточный
Материал стен	Металлический каркас с сэндвич-панелями толщиной 120 мм
Кровля	Сэндвич-панели толщиной 120 мм на обрешетке из металлического каркаса
Общая площадь, кв. м	4 538,1
Инженерные коммуникации	Газоснабжение, электроснабжение, водопровод, канализация.

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.4 Местоположение земельных участков в составе объекта оценки.

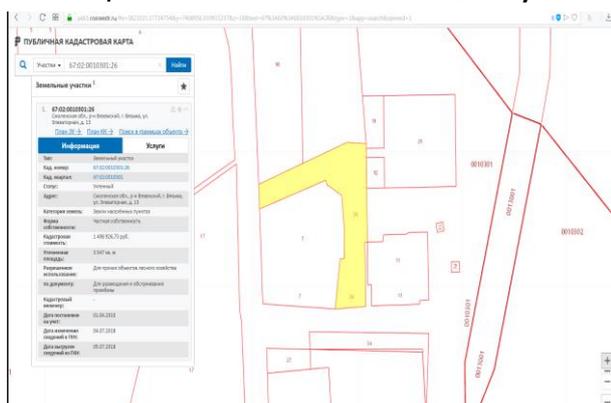


Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка кадастровый номер 67:02:0010301:26.

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru/>

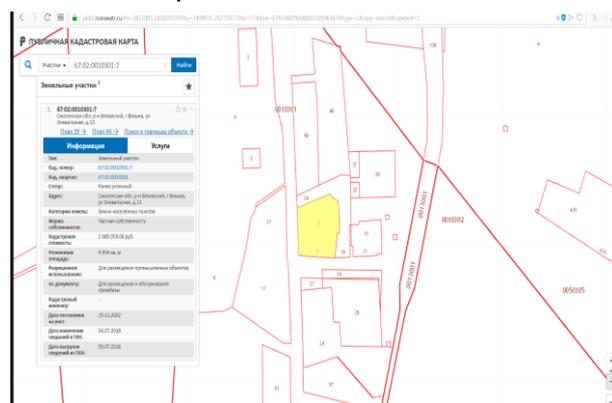


Рисунок 7.2. Местоположение земельного участка кадастровый номер 67:02:0010301:7.

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru/>

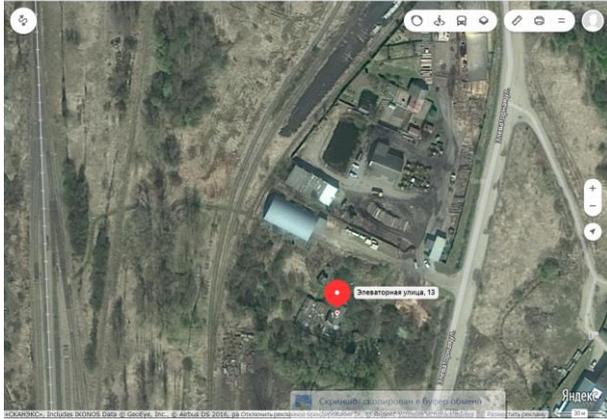


Рисунок 7.3. Местоположение объекта оценки в г. Вязьма, Смоленской области.

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru/>

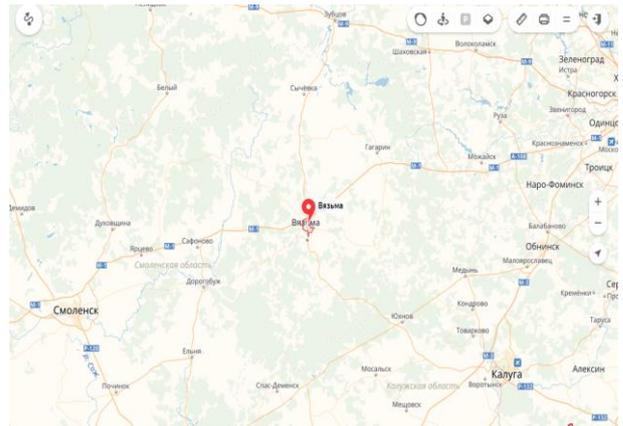


Рисунок 7.4. Местоположение г. Вязьма в Смоленской области.

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 7.1 Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.2. Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.3 Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.4. Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.5 Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.6. Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.7. Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.8 Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41



Фото 7.9 Общий вид на земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:26



Фото 7.10. Общий вид на земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:26



Фото 7.11 Общий вид на земельный участок каастровый № 67:02:0010301:7

Источник: данные заказчика



Фото 7.12. Общий вид на земельный участок каастровый № 67:02:0010301:7

ОПИСАНИЕ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Смоленская область (Смоленщина) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный (областной) центр — город Смоленск. Расстояние от Смоленска до Москвы — 365 км, до Минска - 331 км.

Граничит: на западе с Белоруссией (Витебская и Могилёвская) области, на севере с Псковской и Тверской областями, на востоке с Московской областью, на юго-востоке с Калужской областью, на юге с Брянской областью. Площадь — 49 779 км². Население — 949 348 человек.

Смоленская область расположена в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины. Большую часть области занимает Смоленско-Московская возвышенность, на северо-западе располагается Прибалтийская низменность, на юге Приднепровская низменность. Часть территории Смоленской области вдоль границы с Белоруссией включена в состав пограничной зоны, режим доступа в пределы которой формально ограничен.

С 2006 года на территории области существуют 350 муниципальных образований, из них: 2 городских округа, 25 муниципальных районов, 23 городских поселений, 300 сельских поселений.

Объект оценки расположен в Смоленском районе, административный центр района — г. Смоленск.

В объёме промышленного производства выделяются ювелирная промышленность (около 15 %; ОАО ПО «Кристалл»), электроэнергетика (около 13 %; Смоленская АЭС, «Смоленскэнерго»), машиностроение (около 12 %; «Автоагрегатный завод», «Вагоноремонтный завод»), пищевая промышленность (около 10 %) и химия (около 9 %; «Дорогобуж»).

Основные транспортные узлы региона — города Смоленск и Вязьма.

По территории области проложено четыре нитки транзитного газопровода «Сияние Севера» участка Торжок — Минск — Ивацевичи, доставляющего сибирский природный газ в Западную Европу и Белоруссию. Ведётся расширение газопровода Ямал — Европа.

Магистральный газопровод Брянск — Смоленск — Верхнеднепровский с компрессорной станцией в Смоленске и общей протяжённостью 365 км предназначен для подачи газа в Смоленск, Рославль, Сафоново, Дорогобуж, Верхнеднепровский. Общая протяжённость магистральных трубопроводов в пределах области превышает 1500 км (2002).

В регионе разветвлённая сеть линий электропередач высокого напряжения, их общая протяжённость превышает 45 тыс. км. Основные магистральные ЛЭП (750 кВ) проложены от Смоленской АЭС в Тульскую (Михайловская подстанция), Брянскую (Новобрянская ПС) и Калужскую (Калужская ПС) области, а также в Беларусь. Передача электроэнергии за пределы области превышает 15 млрд кВт·ч/год.

Территория Смоленской области обслуживается Московской железной дорогой. Основная железнодорожная двухпутная электрифицированная магистраль Москва — Минск — Брест имеет



особое как пассажирское, так и грузовое значение, проходит через Гагарин, Вязьму, Сафоново, Ярцево и Смоленск. Кроме неё, действуют однопутные тепловозные линии: историческая Рига — Орёл (через Рудню, Голынки, Смоленск, Починок, Стодолище и Рославль), Смоленск — Сухиничи, Вязьма — Ржев, Вязьма — Брянск, Вязьма — Калуга и Рославль — Сухиничи. Кроме того, действуют внутренние ветки Дурово — Владимирский Тупик (есть пассажирское сообщение), Смоленск — Сошно (ППЖТ Смоленской ГРЭС пос. Озёрный), на Дорогобуж и Верхнеднепровский (только грузовое сообщение). Длина железных дорог общего пользования, находящихся на территории Смоленской области — 1 259 км, длина подъездных железнодорожных путей предприятий — 672 км.

Протяжённость автомобильных дорог общего пользования в пределах области составляет 10,7 тыс. км, 95 % имеет твёрдое покрытие, свыше 60 % — усовершенствованное. Средняя плотность автодорог с твёрдым покрытием — 204 км на 1000 км² территории. Протяжённость федеральных автомобильных дорог — 697 км (автомагистраль Москва — Минск, автодороги Брянск — Смоленск и Москва — Малоярославец — Рославль), включая в себя 96 мостов и путепроводов.

Источник: <http://ru.wikipedia.org>

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценивается право собственности на объект оценки. Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Объект оценки находится в залоге. Залогодержатель: банк ВТБ (ПАО).

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество в составе объекта оценки.
2. Бухгалтерские данные об основных средствах ООО СП «Норли» по состоянию на дату оценки.
3. Договор об ипотеке ДИ-ЦВ-725780/2015/00025 14.08.2015 г. в пользу Банка ВТБ (публичное акционерное общество).
4. Фотографии имущества составляющего объект оценки.

Полученная от заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной. Копии документов находятся в приложении к настоящему отчету.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.



- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Категория земель земельного участка: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): для размещения производственных и административных зданий. С юридической точки зрения возможно использование участка только в текущем назначении для размещения производственных построек.

Текущее использование объекта является наиболее эффективным.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

Анализ использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Объект оценки может использоваться по производственному, офисно-складскому назначению.

Здания по информации Заказчика используются в качестве административных и производственно-складских.

Разрешенное использование земельного участка – для размещения промышленных объектов. Окружение земельного участка представляет собой промышленно – складскую застройку с оптово-складскими базами. Основные транспортные магистрали (Минское шоссе) для грузового автотранспорта проходят рядом с участком. Принимая во внимание местоположение объекта и его строительные решения, использование объекта оценки по производственно-складскому и административному назначению является наиболее эффективным.

Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Экономика РФ.

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г1 (в ноябре – 1,8 % г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3 кв. 18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков. Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.).

Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.).

На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3 кв18 и 4 кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем



начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства строительных материалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 8.1. Основные показатели производственной активности

В % к соответствующему периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,9*	1,5*	2,2*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1



В % к соответствующему периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019250106#>

8.2 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ. ИТОГИ 2018 ГОДА

По итогам 2018 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$2,4 млрд, что почти в два раза меньше итогов предыдущего года. Высокая волатильность на валютных рынках, обострение геополитической напряженности, нестабильность заемного финансирования в течение 2018 г. стали причинами самого низкого за последние 13 лет показателя. Вместе с тем в прошедшем году объем инвестиций в рублях составил 148 млрд, что сопоставимо с результатом 2014 г., когда средний курс доллара был равен 38,5 руб./доллар. Позитивным трендом можно назвать также, что более половины объема 2018 г. было сформировано классическими инвестиционными транзакциями.

Вторая половина 2018 г. традиционно была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь — декабрь пришелся максимальный квартальный объем сделок года — \$1 млрд.

Половина инвестиционного объема в 2018 г. пришлось на сегмент торговой недвижимости — \$1,2 млрд. В этом секторе было закрыто несколько крупных сделок: покупка ТРК «Ривьера» в Москве киргизским фондом KLS Eurasia Venture Fund, покупка торгового центра «Невский Центр» в Санкт-Петербурге компанией PPF Real Estate, приобретение российского портфеля гипермаркетов K-Rauta компанией Leroy Merlin, а также покупка ТРК «Мурманск Молл» мурманским девелопером «Кипрей».

Офисный сегмент привлек суммарно \$835 млн, что составило 35% совокупного объема инвестиций. Офисные центры в равных долях приобретались как в целях инвестирования, так и для собственных нужд компаний. Среди знаковых транзакций в офисном сегменте в 2018 г. можно отметить инвестиции холдинга «Империя» в покупку комплекса зданий на Малой Морской ул. в Санкт-Петербурге, а также совместное приобретение компаниями Hines и PPF Real Estate второй офисной башни комплекса «Метрополис» в Москве и, таким образом, консолидацию всей офисной части комплекса.

Сектор складской и индустриальной недвижимости нарастил свою долю в общем объеме с 8% в 2017 г. до 12% в 2018 г. Преобладающую часть при этом составили приобретения складских комплексов в качестве инвестиционных активов, заполненных арендаторами на долгий срок. Raven Property Group расширила свой портфель, приобретая еще один складской корпус в индустриальном парке «Север-2», а также заключив сделку по приобретению индустриального парка «Волжский» в Нижнем Новгороде. ПЛТ также нарастила присутствие на складском рынке России, инвестировав в склады в Екатеринбурге и Москве.

Ряд опытных на российском рынке зарубежных инвесторов продолжили наращивать портфели проектов — Hines, PPF Real Estate, Raven Property Group, фонд Mubadala Investment Company в консорциуме с РФПИ. В результате иностранные игроки сформировали наивысшую долю в общей структуре за последние десять лет — 43%. В сравнении с предыдущим годом зарубежные инвесторы нарастили долю в 2,4 раза. Покупатели с зарубежными источниками капитала продолжают изучать возможности пополнения активов по привлекательным ценам.



Московский регион традиционно является доминирующим по объему инвестиций, однако в 2018 г. его доля (60%) оказалась не так высока, как в предыдущие годы. Для сравнения, в последние шесть лет доля столицы в общей структуре инвестиций не опускалась ниже 80%. Вклад Санкт-Петербурга в процентном соотношении, напротив, в 2018 г. достиг максимального значения с 2011 г. — 25% (\$600 млн). Доля региональных городов также продемонстрировала прирост, увеличившись с 6% в 2017 г. до 16% в 2018 г. В абсолютных значениях объем инвестиций по региональным транзакциям возрос до \$380 млн против \$275 млн в 2017 г. Расширилась и география городов на карте инвестиционной активности: в 2018 г. сделки заключались, например, в Мурманске, Якутске и в Новом Уренгое.

Ставки капитализации в России к концу 2018 г. сохранились на прежнем уровне: 9-10% для офисов и торговых центров, 11,5-12,5% — для складов.

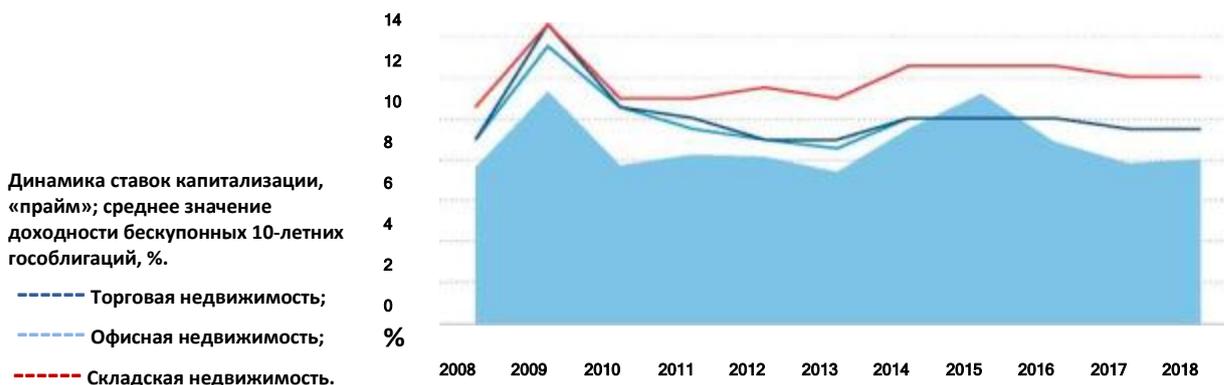


Рисунок 8.1. Ставки капитализации в конце 2018 года

Источник: ЦБ РФ, Colliers International

По прогнозам аналитиков в 2019 г. рынок инвестиций в недвижимость продолжит ощущать давление повышенной волатильности рубля и внешнеполитических факторов. По нашим оценкам, общий объем инвестиций будет сопоставим с 2018 г. — на уровне \$2,5 млрд. Тем не менее мы ожидаем увеличения активности инвесторов, причем как институциональных игроков, так и частного капитала. Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

Источник: Colliers International

8.3 ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Сведения относительно цен на коммерческую недвижимость расположенную в схожих с местоположением объекта оценки районах представлены ниже.

Таблица 8.2. Цены аренды производственно-складской недвижимости в Смоленской области

Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-255201156	150 000	2 000	75
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-252604463	60 000	600	100
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-156105318	19 991	230	87
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-safonovo-162273513	20 000	200	100
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-smolensk-256855093	50 000	180	278
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-255913250	5 000	50	100



Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-yartsevo-266250752	2 592 000	12 960	200
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-256613601	10 000	50	200
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-smolensk-259919943	279 620	1 271	220
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-195050251	10 000	145	69

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 69 руб./кв. м. Максимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 278 руб./кв. м.

Таблица 8.3. Цены на продажу производственно-складской недвижимости с учетом стоимости земельного участка в Смоленской области

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-255179074	2 625 000	550	4 773
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-148502234	9 300 000	1 460	6 370
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-232977776	2 480 000	561	4 418
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-188308904	2 900 000	217	13 364
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-212168164	12 500 000	737	16 961
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-255198440	50 000 000	2 000	25 000
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-safonovo-256349018	17 500 000	600	29 167
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-188308904	3 500 000	217	16 129
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-212168164	13 000 000	737	17 646
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-194253855	15 900 000	1 000	15 900
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-196015048	590 000	173	3 410

Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена предложения 1 кв. м: 3 410 руб./кв. м. Максимальная цена предложения 1 кв. м: 29 167 руб./кв. м.

Таблица 8.4. Цены на продажу земельных участков промназначения в Смоленской области

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-256568702	7 500 000	24 000	313
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-195827454	890 000	3 000	297
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-53427360	90 000 000	300 000	300
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-gagarin-195051196	22 000 000	100 000	220
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-188345224	1 800 000	2 400	750



Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-12475850	2 700 000	1 500	1 800
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-264804491	9 000 000	7 500	1 200
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-252917552	1 700 000	1 600	1 063
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-188345224	1 800 000	2 400	750
https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-252604090	3 900 000	3 500	1 114

Источник: Источник: <http://www.domofond.ru/>

Минимальная цена предложения 1 кв. м: 220 руб./кв. м. Максимальная цена предложения 1 кв. м: 1 800 руб./кв. м.



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.



Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами, а именно:

Затратный подход

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.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Сравнительный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

Согласование результатов. Итоговая стоимость

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297



9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете, с учетом проведенного выше анализа, является: Недвижимое имущество ООО СП «Норли» в количестве 3 инвентарных наименований.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки земельного участка.

Улучшения земельного участка – оцениваемые здания на дату оценки так же имеют достаточно сопоставимых объектов - аналогов. Оценщик использует сравнительный подход для оценки зданий.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования для оценки земельного участка неприменим.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Рынок недвижимости в России располагает достаточным количеством данных для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. Оценщик применяет доходный подход для оценки недвижимости.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.



Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

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

Рынок недвижимости в регионе оценки является активным. Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки нежилых зданий.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка, связанного с достаточно большим количеством допущений, критично снижающих достоверность оценки. Поэтому оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.



10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» определено, что в Срамках Сравнительного подхода наиболее достоверно может быть определена рыночная стоимость земельного участка.

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



Метод сравнительного анализа продаж. Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.



Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:
 - в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
 - в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
 - в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

10.1 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ООО СП «Норли» принадлежит на праве собственности два смежных земельных участка.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.



Для сравнительного анализа были выбраны аналоги наиболее соответствующие оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Основными параметрами (критериями) отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ).

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемых земельных участков выбраны следующие земельные участки:

Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемых земельных участков

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-264804491	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-252917552	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vyazma-188345224	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-smolensk-252604090
Местоположение	Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 35	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Сычевское шоссе, 32	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Комсомольская, 103	Смоленская область, г. Смоленск, окружная дорога, Ковалевка
Общая площадь, кв. м	7 500	1 600	2 400	3 500
Цена предложения, руб.	9 000 000	1 700 000	1 800 000	3 900 000

Источник: анализ Оценщика

Копии источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Отчету.

КЛАССИФИКАЦИЯ ПОПРАВОК

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

**РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВОК**

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.
- Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
- Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании изложенного:

Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости земельного участка кадастровый № 67:02:0010301:26, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Февраль 2019	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Местоположение	Смоленская обл., г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13	Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 35	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Сычевское шоссе, 32	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Комсомольская, 103	Смоленская область, г. Смоленск, окруж. дорога, Ковалевка
Общая площадь, кв. м	3 547	7 500	1 600	2 400	3 500
Цена предложения, руб.		9 000 000	1 700 000	1 800 000	3 900 000
Цена предложения, руб./кв. м		1 200	1 063	750	1 114
Коммуникации	Все	Все	Все	Все	Все, кроме газа
Корректировки					
Условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Торг, %		-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Дата предложения, %		0%	0%	0%	0%
Местоположение, %		-27%	0%	0%	-27%
Общая площадь, %		0%	0%	0%	0%
Коммуникации, %		0%	0%	0%	18%
Назначение, %		0%	0%	0%	0%
Вид права, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %		-38,9%	-11,9%	-11,9%	-21,0%
Результат, руб./кв. м	802,57	733,20	936,06	660,75	880,29
Рыночная стоимость, руб.	2 846 732				

Источник: анализ Оценщика



Таблица 10.3. Определение рыночной стоимости земельного участка кадастровый № 67:02:0010301:7, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Февраль 2019	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение	Промназначение
Местоположение	Смоленская обл., г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13	Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 35	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Сычевское шоссе, 32	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Комсомольская, 103	Смоленская область, г. Смоленск, окруж. дорога, Ковалевка
Общая площадь, кв. м	4 934	7 500	1 600	2 400	3 500
Цена предложения, руб.		9 000 000	1 700 000	1 800 000	3 900 000
Цена предложения, руб./кв. м		1 200,00	1 062,50	750,00	1 114,29
Коммуникации	Все	Все	Все	Все	Все, кроме газа
Корректировки					
Условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Торг, %		-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Дата предложения, %		0%	0%	0%	0%
Местоположение, %		-27%	0%	0%	-27%
Общая площадь, %		0%	0%	0%	0%
Коммуникации, %		0%	0%	0%	18%
Назначение, %		0%	0%	0%	0%
Вид права, %		0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %		-38,9%	-11,9%	-11,9%	-21,0%
Результат, руб./кв. м	802,57	733,20	936,06	660,75	880,29
Рыночная стоимость, руб.	3 959 903				

Источник: анализ Оценщика

Объяснение вносимых поправок

Копии источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на вид права. Оцениваемых земельных участка находятся в собственности ООО СП «Норли». Аналогичные участки, так же находятся в собственности их владельцев и экспонируется право собственности. Поэтому корректировка на вид права для них не требуется.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 121 на стр. 253.



Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6-12 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 1» в таблице 21 на стр. 93.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 33 на стр. 101.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с НЭИ оцениваемого участка. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на коммуникации. Объекты с коммуникациями на участке, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с коммуникациями, расположенными на границе или рядом с участком.

Объект оценки, как и объекты-аналоги №№ 1,2,3 имеют все коммуникации. Корректировка не требуется.

Корректировка для объекта-аналога № 4, у которого нет газоснабжения, произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 66 на стр. 177.

10.2 ОЦЕНКА ЗДАНИЯ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной стоимости и доступном текущем финансировании.



2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение в определенных случаях весьма ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа были выбраны с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора в данном отчете послужили следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

Единицы сравнения

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки в отношении объекта оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.



Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Метод анализа затрат. Метод основан на анализе затрат, необходимых для доведения физического либо правового состояния анализируемых объектов-аналогов до фактического состояния оцениваемого объекта.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемого производственного здания выбраны следующие объекты:

Таблица 10.4. Информация об аналогах для оцениваемого производственного здания

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-212168164	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-255198440	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-safonovo-256349018	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-vyazma-266481423
Местоположение	Смоленская область, г. Вязьма, улица Строителей, 5/2	Смоленская область, г. Вязьма, улица Ленина, 89А	Смоленская область, г. Сафоново	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Урицкого, 3
Общая площадь, кв. м	737	2 000	600	546
Цена предложения, руб.	12 500 000	50 000 000	17 500 000	6 500 000

Источник: анализ Оценщика

Копии страниц источников информации об аналогах приведены в приложении к настоящему отчету.

Расчет рыночной стоимости:

Таблица 10.5. Определение рыночной стоимости производственного здания кадастровый № 67:02:0010301:41, без учета НДС, руб.

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность



Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Смоленская область, г. Вязьма, улица Строителей, 5/2	Смоленская область, г. Вязьма, улица Ленина, 89А	Смоленская область, г. Сафоново	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Урицкого, 3
Общая площадь, кв. м	737	2 000	600	546
Цена, руб.	12 500 000	50 000 000	17 500 000	6 500 000
Земельный участок, кв. м	1 000	45 000	7 000	1 530
Земельный участок, руб.	802 575	36 115 855	5 618 022	1 227 939
Стоимость улучшений, руб.	11 697 425	13 884 145	11 881 978	5 272 061
Стоимость улучшений, руб./кв. м с НДС	15 872	6 942	19 803	9 656
Корректировки				
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Общая площадь, %	-14,0%	-6,0%	-19,0%	-19,0%
Материал стен, %	-19,0%	0,0%	-19,0%	-19,0%
Наличие ж/д ветки, %	0,0%	0,0%	-15,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-45,4%	-18,4%	-65,4%	-50,4%
Стоимость, руб./кв. м	8 666	5 665	6 852	4 789
Среднее значение, руб. кв. м	6 493			
Общая площадь объекта оценки, кв. м	4 538,10			
Рыночная стоимость, руб. без НДС	24 554 788			

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Разница между ценой предложения и ценой сделки. Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 163 на стр. 260.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора может быть применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 6 на стр. 51 нижеуказанного справочника оценщика.



Корректировка может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 9 на стр. 54.

Однако в данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной типовой зоне.

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 81 на стр. 158.

Назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов в целом совпадает с назначением оцениваемого объекта. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Объем прав и Дата информации. Корректировки не применялись, поскольку во всех случаях экспонировано право собственности. Объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на состояние. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние объекта, качество ремонта и прочие факторы.

Корректировка на состояние может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 123 на стр. 210.

Однако в данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют хорошее состояние. Под хорошим состоянием понимается такое состояние объекта, которое позволяет эксплуатировать его по основному назначению без предварительного выполнения капитального ремонта. Данные о состоянии объекта оценки и объектов-аналогов получены из фотоматериалов и устной информации собственников.

Корректировка на материал стен. Обычно, при прочих равных условиях, объекты построенные из кирпича и бетона продаются по более высокой в пересчете на единицу площади цене чем объекты из сэндвич панелей.

Корректировка на материал стен произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 105 на стр. 189.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки. Объекты с ж/д веткой, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше.



Корректировка на наличие ж/д ветки произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 67 на стр. 142.



11 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- *метод прямой капитализации дохода* (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- *метод дисконтирования денежных потоков* (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего отчета для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как, исходя из анализа рынка, объекта оценки, наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок не менее года с фиксированной арендной платой. То есть, доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным и при этом достаточно точно прогнозируемым.

Основой данного анализа является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V - стоимость,

I - чистый доход,

R - коэффициент капитализации.

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Согласно методу ДДП (метод прямой капитализации дохода является частным случаем метода ДДП) стоимость основывается на будущих денежных потоках. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста дохода не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определение адекватной продолжительности прогнозного периода - задача, имеющая две взаимосвязанных составляющих. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозирование конкретных величин выручки, расходов, темпов изменения величин. По сложившейся в странах с развитой экономикой практике прогнозный период в зависимости от целей оценки и особенностей объекта оценки составляет, как правило, от 5 до 10 лет.

11.2. ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В рамках настоящего исследования определяется величина рыночной арендной платы за нежилые помещения производственно-складского назначения.



Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. Очевидно, что способность любого объекта приносить доход характеризуется сроком жизни его составляющих:

- земельного участка;
- улучшений земельного участка.

Земля по определению является физически и функционально не изнашиваемым активом.

Срок жизни зданий и нежилых помещений, определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>).

С учетом фактического возраста зданий, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании (не менее 50 лет).

В данном исследовании проведен анализ капитализированного дохода за пять будущих лет с пересчетом дохода в последующие годы в продажную цену объекта в конце пятого года. Основой данного анализа является поток денежных средств, получаемых владельцем.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

11.3. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку (реальный поток доходов) на аналогичные здания и строения.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения, имеющие аналогичные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды зданий и помещений в схожих с расположением оцениваемых объектов зонах и выбраны аналоги. В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ НЭИ" наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости в составе объекта оценки достигается при использовании в производственно-складском назначении.

В качестве аналогов выбраны следующие объекты:

Таблица 11.1. Информация об аналогах для оцениваемого производственного здания

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-212194317	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-184015804	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-gagarin-148186080	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-vyazma-260366372
Местоположение	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Панино, 17	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Юбилейная 13	Смоленская область, г. Гагарин, ул. Новая	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Элеваторная, 5
Общая площадь, кв. м	600	664	860	1 200
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	1 800	1 200	1 200	996

Источник: анализ Оценщика

Копии источников информации об аналогах приведены в приложении к настоящему отчету.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) послужили:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.



- Местоположение.
- Физические характеристики.

Аналоги для сравнительного анализа были выбраны с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- основная техническая характеристика (характеристики);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

Единицы сравнения

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м в год).

Был проанализирован рынок аренды и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

Характеристики выбранных аналогов и источники получения информации приведены в приложении к настоящему Отчету. На основании изложенного:

Таблица 11.2. Расчет арендной ставки для производственного здания кадастровый № 67:02:0010301:41.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 5	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Панино, 17	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Юбилейная 13	Смоленская область, г. Гагарин, ул. Новая	Смоленская область, г. Вязьма, ул. Элеваторная, 5
Вид использования	Производственное	Производственное	Складское	Производственное
Площадь, кв. м	600	664	860	1 200
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	1 800	1 200	1 200	996
Коммунальные платежи	включены	включены	включены	включены
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	1 800	1 200	1 200	996
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %	-19,0%	-14,0%	-14,0%	-9,0%
Вид использования, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отопление, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-29,7%	-24,7%	-24,7%	-19,7%
Скорректир. цена, руб./кв. м	1 265	904	904	800
Среднее значение, руб./кв. м в год с НДС	968			

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение



ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВOK.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на условия продажи (аренды). В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Разница между ценой предложения и ценой сделки. Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 163 на стр. 260.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора может быть применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 6 на стр. 51 нижеуказанного справочника оценщика.

Корректировка может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 9 на стр. 54.

Однако в данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной типовой зоне.

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 82 на стр. 158.

Назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов в целом совпадает с назначением оцениваемого объекта. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Объем прав и дата информации. Корректировки не применялись, поскольку во всех случаях экспонировано право собственности. Объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на состояние. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние объекта, качество ремонта и прочие факторы.



Корректировка на состояние может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 123 на стр. 210.

Однако в данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют хорошее состояние. Под хорошим состоянием понимается такое состояние объекта, которое позволяет эксплуатировать его по основному назначению без предварительного выполнения капитального ремонта. Данные о состоянии объекта оценки и объектов-аналогов получены из фотоматериалов и устной информации собственников.

11.4.ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Анализ рыночной ситуации, выполненный в разделе "Анализ рынка", обозначил достаточно высокий спрос на аналогичные объекты. Для целей данного расчета потери от недополучения арендных платежей рассчитываются исходя из двух видов потерь:

- недополучение арендных платежей, связанное с периодом времени, необходимым на поиск арендаторов и оформление документов, или ротация арендаторов;
- потери от недозагрузки, это объясняется сложностью сдачи в аренду всех площадей комплекса.

Принимая во внимание сложившуюся практику авансирования арендных платежей во всех секторах недвижимости, потери от недосбора платежей составят 0%.

Потери от недозагрузки составляют 13,7 % для производственно-складских зданий по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера в таблице 2 на стр. 30.

Копии страниц источников, использованных для настоящего анализа, приведены в приложении к настоящему отчету.

11.5.ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных расходов и резерва на замещение.

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей операционных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.



- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = Y_{\text{пос.}} + Y_{\text{пер.}} + P_{\text{зам.}}, \text{ где}$$

- $Y_{\text{пос.}}$ - условно постоянные операционные расходы;
- $Y_{\text{пер.}}$ - условно переменные операционные расходы;
- $P_{\text{зам.}}$ - резерв на замещение.

В состав операционных расходов (OP) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

При расчетах желательно использовать фактические затраты (налог за землю, арендные платежи за землю, расходы на охрану, расходы на уборку, страхование имущества, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы, и т.д.) на содержание зданий в составе объекта оценки. Однако Заказчик оценки не смог предоставить этих данных.

В связи с этим, процент операционных (эксплуатационных) расходов принят на основании данных, представленных «Справочнике оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 30 на стр. 72.

11.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Для дальнейших расчетов использована ставка капитализации в размере 12%, приведенная в «Справочнике оценщика недвижимости-2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 58 на стр. 117.

Копии страниц источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании выполненных расчетов, величина рыночной стоимости, рассчитанная методом прямой капитализации:

Таблица 11.3. Расчет рыночной стоимости производственного здания кадастровый № 67:02:0010301:41.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	4 538,10
Арендная ставка, руб. /кв.м./год с НДС	968



Показатель	Значение
Потенциальный валовой доход, руб.	4 393 321
Недозагрузка, %	13,7%
Потери от недозагрузки, руб.	601 885
Недосбор платежей, %	0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	3 791 436
Эксплуатационные расходы, %	13,0%
Эксплуатационные расходы, руб.	492 887
Чистый операционный доход, руб.	3 298 549
Коэффициент капитализации, %	12,0%
РС с НДС	27 487 911
Площадь застройки, кв. м	2 269
Стоимость земельного участка, руб.	1 821 082
Рыночная стоимость без учета НДС и стоимости земельного участка	21 389 024

Источник: расчеты Оценщика



12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

При проведении расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества в составе объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1. Результаты трех подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41, расположенное по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13	не применялся	24 554 788	21 389 024

Источник: расчеты Оценщика

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В рамках Сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе цен по сделкам купли-продажи аналогичного имущества. Другими словами, сравнительный анализ предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть реализован при наличии достаточно сформировавшегося рынка. На дату определения стоимости рынок располагает большим количеством аналогичных объектов, является достаточно устойчивым и стабильным.

Доходный подход так же является достаточно объективным инструментом, т.к. данный объект недвижимости способен приносить доход.

Потому результатам, полученным в рамках Сравнительного и Доходного подхода, присваивается одинаковый весовой коэффициент 0,5.

В результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что на 28 февраля 2019 г. согласованная рыночная стоимость составляет:



Таблица 12.2. Согласование результатов оценки производственного здания кадастровый № 67:02:0010301:41, руб. без учета НДС

Подход	Результат, руб.	Весовой коэффициент	Результат с учетом весового коэффициента, руб.
Сравнительный	24 554 788	0,5	12 277 394
Доходный	21 389 024	0,5	10 694 512
Результат, руб.			22 971 906

Источник: расчеты Оценщика

Для оцениваемого имущества рассчитанного с помощью одного подхода согласование не требуется.



13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов, с учетом сделанных допущений, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет всего:

29 778 541 (Двадцать девять миллионов семьсот семьдесят восемь тысяч пятьсот сорок один) руб., в том числе:

1. Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:26, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. – 2 846 732 руб.
2. Земельный участок кадастровый № 67:02:0010301:7, расположенный по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13. – 3 959 903 руб.
3. Производственное здание кадастровый № 67:02:0010301:41, расположенное по адресу: Смоленская обл., Вяземский район, г. Вязьма, ул. Элеваторная, д. 13 – 22 971 906 руб.



14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО №1, №2, №3, а также стандартам СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

Г.П. Беляев



15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

8. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
9. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
10. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
11. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
12. Г.С.Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
13. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

15. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
16. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
17. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



16 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

16.1 Копии документов оценщика и исполнителя



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович

Паспорт 61 04 №278956 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
Железнодорожным РОВД гор. Рязани
04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП1411252 30.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный директор НИП АРМО
Должность уполномоченного лица



Петровская Е.В.



Москва



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6491R/776/00012/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00012/9 (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: **Беляев Геннадий Павлович**
390016, Рязанская область, г. Рязань, ул. Пушкина, д. 35, кв. 11
ИНН 623002919309

Объект страхования: 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).

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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с **«10» февраля 2019 г.** и действует до **«09» февраля 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»



Чуфистова О.Н./

Страхователь:
Беляев Геннадий Павлович

Беляев Г.П./

Место и дата выдачи полиса:
г. Рязань, 08.02.2019г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20050/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		21 января 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Оценочная компания "Лофт" 107143, г. Москва, Открытое шоссе 26-10-12 ИНН: 7708789356	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 января 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 50 000 000.00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>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</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 24 500.00 руб. (двадцать четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате 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, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность	

Исл.: Кулинич О.В. +74957880999 #5435
21 января 2019 г.



	Страховщик 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 и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому страховому случаю (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@aifastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="550 922 1337 1086"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Оценочная компания "Лофт"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Сизикова Алексея Леонидовича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Александровича, действующего на основании доверенности №285318 от 20 марта 2018 г.								



Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957880999 #5435